



# AJUNTAMENT DE ALCALALÍ

## PLAN GENERAL (VERSIÓN FINAL APROBACIÓN PROVISIONAL)



### Volumen II - Estudios con Eficacia Normativa

#### 2- Normas Urbanísticas

PG 1201 - Enero 2018





## ÍNDICE GENERAL

<b>ÍNDICE GENERAL</b> .....	<b>1</b>
<b>A.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.</b>	<b>9</b>
<b>TÍTULO I.- NORMAS GENERALES</b> .....	<b>11</b>
<b>CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>11</b>
ARTÍCULO 1. OBJETO.....	11
ARTÍCULO 2. CONTENIDO.....	11
ARTÍCULO 3. FINES Y OBJETIVOS.....	13
ARTÍCULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	13
ARTÍCULO 5. NORMATIVA DE REFERENCIA Y COMPLEMENTARIA.....	13
ARTÍCULO 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES.....	14
ARTÍCULO 7. EFECTOS.....	16
ARTÍCULO 8. PUBLICIDAD.....	17
ARTÍCULO 9. DOCUMENTACIÓN.....	17
ARTÍCULO 10. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	18
ARTÍCULO 11. GRADO DE VINCULACIÓN.....	19
ARTÍCULO 12. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.....	19
ARTÍCULO 13. NORMAS DE APLICACIÓN EN LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS O TRADICIONALES.....	20
ARTÍCULO 14. REGULACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS.....	20
ARTÍCULO 15. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.....	21
ARTÍCULO 16. EDIFICACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS.....	21
ARTÍCULO 17. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....	21
ARTÍCULO 18. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.....	22
ARTÍCULO 19. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	24
<b>CAPÍTULO II: RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES -OBLIGACIONES.</b>	<b>26</b>
ARTÍCULO 20. FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	26
ARTÍCULO 21. DERECHO Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.....	26
<b>CAPITULO III.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL</b>	<b>27</b>
ARTÍCULO 22. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.....	27
ARTÍCULO 23. INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....	27
ARTÍCULO 24. PLANES Y PROYECTOS DE DESARROLLO.....	31
ARTÍCULO 25. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	42
ARTÍCULO 26. PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	46
ARTÍCULO 27. SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO.....	47
ARTÍCULO 28. CÉDULAS INFORMATIVAS.....	48
ARTÍCULO 29. ÓRDENES DE EJECUCIÓN.....	49
ARTÍCULO 30. DECLARACIÓN DE RUINA.....	50
ARTÍCULO 31. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.....	51
<b>TÍTULO II.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b> .....	<b>52</b>
<b>CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO. DISPOSICIONES GENERALES.</b>	<b>52</b>



ARTÍCULO 32.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL.....	52
<b>CAPÍTULO II. EL SUELO URBANO.</b>		<b>53</b>
ARTÍCULO 33.	SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PLAN GENERAL.....	53
ARTÍCULO 34.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ....	53
<b>CAPÍTULO III. EL SUELO URBANIZABLE.</b>		<b>57</b>
ARTÍCULO 35.	SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.....	57
ARTÍCULO 36.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. ....	61
ARTÍCULO 37.	RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE. ....	63
<b>CAPÍTULO IV. EL SUELO NO URBANIZABLE.</b>		<b>64</b>
ARTÍCULO 38.	SUELOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.....	64
ARTÍCULO 39.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ....	66
<b>TÍTULO III.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>		<b>68</b>
<b>CAPÍTULO I. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.</b>		<b>68</b>
ARTÍCULO 40.	DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ....	68
ARTÍCULO 41.	USOS GLOBALES.....	68
ARTÍCULO 42.	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ....	69
<b>CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO.</b>		<b>71</b>
ARTÍCULO 43.	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.....	71
ARTÍCULO 44.	NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL. (SUCH) .....	71
ARTÍCULO 45.	RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO. (SUCA).....	72
ARTÍCULO 46.	RESIDENCIAL ENSANCHE DEL CASCO. (SUEN) .....	73
ARTÍCULO 47.	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD CARÁCTER EXTENSIVO (SUEXT) .....	73
ARTÍCULO 48.	INDUSTRIAL – TERCIARIO BLOQUE EXENTO (SUI).....	74
ARTÍCULO 49.	DOTACIONAL (DOT).....	74
<b>CAPÍTULO III. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.</b>		<b>76</b>
ARTÍCULO 50.	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.....	76
ARTÍCULO 51.	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE CARÁCTER INTENSIVO (SUZINT).....	76
ARTÍCULO 52.	EDIFICACIÓN DE CARÁCTER EXTENSIVO (SUZEXT).....	77
ARTÍCULO 53.	DOTACIONAL AISLADA (DOT).....	77
<b>CAPÍTULO IV. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.</b>		<b>79</b>
ARTÍCULO 54.	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	79
ARTÍCULO 55.	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).....	79
ARTÍCULO 56.	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP).....	79
<b>CAPÍTULO IV. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS – INFRAESTRUCTURA VERDE.</b>		<b>81</b>
ARTÍCULO 57.	SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS COMO ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	81
ARTÍCULO 58.	NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL.....	82
<b>TÍTULO IV.- ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.</b>		<b>83</b>
<b>CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>83</b>
ARTÍCULO 59.	NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN EL SUELO NO URBANIZABLE. ....	83
ARTÍCULO 60.	ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	83



ARTÍCULO 61.	OBRAS, USOS Y APROVECHAMIENTOS .....	83
<b>CAPÍTULO II. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.</b>		<b>97</b>
ARTÍCULO 62.	CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.....	97
ARTÍCULO 63.	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO CAUCES. ZRP-AF-CA.....	97
ARTÍCULO 64.	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO AFECCIONES DE CARRETERAS. ZRP-AF-CV .....	98
ARTÍCULO 65.	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POZOS. ZRP-AF-PO .....	98
ARTÍCULO 66.	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO VÍAS PECUARIAS. ZRP-NA-VP .....	98
ARTÍCULO 67.	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PATRIMONIO. ZRP-NA-PT .....	100
ARTÍCULO 68.	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO AGRÍCOLA. ZRP-AG.....	100
ARTÍCULO 69.	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO AMBIENTAL. ZRP-NA-AM.....	101
ARTÍCULO 70.	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN AGROPECUARIO PAISAJÍSTICO. ZRC-AG-PP.....	101
ARTÍCULO 71.	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO FORESTAL. ZRP-NA-FO.....	101
	SUELO FORESTAL INCENDIADO.....	103
<b>CAPÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.</b>		<b>106</b>
ARTÍCULO 72.	CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN – ZONA RURAL COMÚN.....	106
ARTÍCULO 73.	OBRAS USOS Y APROVECHAMIENTOS.....	106
<b>TÍTULO V.- RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.</b>		<b>107</b>
<b>CAPÍTULO I. RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PÚBLICA.</b>		<b>107</b>
ARTÍCULO 74.	CLASIFICACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DEL PLAN GENERAL.....	107
ARTÍCULO 75.	NORMATIVA DE APLICACIÓN AL PARQUE PÚBLICO DE NATURALEZA URBANA (PQL).....	108
ARTÍCULO 76.	NORMATIVA APLICABLE A LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS GENERALES (PRV), .....	109
<b>TÍTULO VI.-TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.</b>		<b>110</b>
<b>CAPÍTULO I. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.</b>		<b>110</b>
ARTÍCULO 77.	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. (ZRP-AF-CA) .....	110
ARTÍCULO 78.	PROTECCIÓN CAUCES.....	110
ARTÍCULO 79.	PROTECCIÓN POZOS.....	111
<b>CAPÍTULO II. COMUNICACIONES: CARRETERAS.</b>		<b>115</b>
ARTÍCULO 80.	CARRETERAS. (ZRP-AF-CV).....	115
<b>CAPÍTULO III. INFRAESTRUCTURAS.</b>		<b>120</b>
ARTÍCULO 81.	ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS REDES ELÉCTRICAS. (SNUP-LE) .....	120
<b>TÍTULO VII.- ORDENACIÓN DE CENTROS CÍVICOS Y ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO.</b>		<b>123</b>
<b>CAPÍTULO I. CENTRO ADMINISTRATIVO Y CULTURAL.</b>		<b>123</b>
ARTÍCULO 82.	DELIMITACIÓN Y ACTUACIONES.....	123
ARTÍCULO 83.	OBJETIVOS.....	123
<b>TÍTULO VIII.- DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL.</b>		<b>124</b>
.....		124



<b>CAPÍTULO I. SECTORIZACIÓN.</b>	<b>124</b>
ARTÍCULO 84. DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR. ....	124
<b>TITULO IX.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES DE DESARROLLO.....</b>	<b>125</b>
<b>CAPÍTULO I. PLANES PARCIALES.</b>	<b>125</b>
ARTÍCULO 85. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES.....	125
ARTÍCULO 86. DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.....	125
ARTÍCULO 87. ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA.....	126
<b>CAPÍTULO II. PLANES DE REFORMA INTERIOR.</b>	<b>129</b>
ARTÍCULO 88. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE REFORMA INTERIOR.....	129
ARTÍCULO 89. DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR P.R.I. RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD. ....	129
ARTÍCULO 90. ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA Y DOTACIONES. ....	129
<b>CAPÍTULO III. ESTUDIOS DE DETALLE.</b>	<b>130</b>
ARTÍCULO 91. ÁMBITOS DE ESTUDIOS DE DETALLE.....	130
ARTÍCULO 92. OBJETO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.....	130
<b>TÍTULO X.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO. ....</b>	<b>131</b>
<b>CAPÍTULO I. DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO.</b>	<b>131</b>
ARTÍCULO 93. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE. ....	131
ARTÍCULO 94. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO. ....	131
ARTÍCULO 95. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.....	132
ARTÍCULO 96. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO .....	133
ARTÍCULO 97. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE .....	135
ARTÍCULO 98. COEFICIENTES CORRECTORES DEL APROVECHAMIENTO TIPO.....	136
ARTÍCULO 99. APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA SECTOR.....	137
<b>TÍTULO XI.- NORMATIVA DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES DE LA RED PRIMARIA. ...</b>	<b>139</b>
<b>CAPÍTULO I. NORMATIVA DE URBANIZACIÓN.</b>	<b>139</b>
ARTÍCULO 100. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. ....	139
ARTÍCULO 101. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.....	139
ARTÍCULO 102. VÍAS PECUARIAS.....	139
<b>CAPÍTULO II. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN.</b>	<b>140</b>
ARTÍCULO 103. EN SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.....	140
ARTÍCULO 104. EN DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.....	140
ARTÍCULO 105. EN INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	141
<b>TITULO XII.-CONTENIDO NORMATIVO DEL ESTUDIO DE PAISAJE.....</b>	<b>143</b>
<b>CAPITULO I.- EL CATÁLOGO DE PAISAJE</b>	<b>143</b>
ARTÍCULO 106. DEFINICIÓN.....	143



ARTÍCULO 107.	APLICACIÓN.....	143
<b>CAPITULO II.- EL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS – INFRAESTRUCTURA VERDE.</b>		<b>143</b>
ARTÍCULO 108.	DEFINICIÓN. (DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN).....	143
ARTÍCULO 109.	APLICACIÓN.....	145
<b>CAPITULO III- NORMAS DE PAISAJE</b>		<b>146</b>
ARTÍCULO 110.	DEFINICIÓN.....	146
ARTÍCULO 111.	APLICACIÓN.....	151
<b>CAPITULO IV.- PROGRAMAS DE PAISAJE</b>		<b>152</b>
ARTÍCULO 112.	DEFINICIÓN.....	152
ARTÍCULO 113.	APLICACIÓN.....	153
<b>B.- NORMAS URBANÍSTICAS DE PROPIAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.</b>		<b>156</b>
<b>TÍTULO I.- NORMAS GENERALES.....</b>		<b>157</b>
<b>CAPÍTULO I. MARCO LEGAL.</b>		<b>157</b>
ARTÍCULO 114.	FUNDAMENTO LEGAL.....	157
ARTÍCULO 115.	ORDENANZAS MUNICIPALES.....	157
<b>TÍTULO II.- DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGÍA.....</b>		<b>159</b>
<b>CAPÍTULO I. TERMINOLOGÍA, PARÁMETROS URBANÍSTICOS.</b>		<b>159</b>
ARTÍCULO 116.	TERMINOLOGÍA, DISPOSICIONES COMUNES Y ESPECÍFICAS.....	159
ARTÍCULO 117.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.....	159
<b>CAPÍTULO II. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.</b>		<b>168</b>
ARTÍCULO 118.	SISTEMAS DE ORDENACIÓN.....	168
ARTÍCULO 119.	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	169
ARTÍCULO 120.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL O ENTRE MEDIANERAS. .....	170
ARTÍCULO 121.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.....	175
<b>TITULO III.-DETERMINACIONES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. .</b>		<b>183</b>
<b>CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.</b>		<b>183</b>
ARTÍCULO 122.	CLASES DE USOS DEL TERRITORIO.....	183
ARTÍCULO 123.	USOS PORMENORIZADOS.....	184
ARTÍCULO 124.	USOS DOMINANTE, COMPATIBLES E INCOMPATIBLES.....	184
ARTÍCULO 125.	CLASIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS ATENDIENDO A SU EMPLAZAMIENTO EN LA EDIFICACIÓN. .....	185
ARTÍCULO 126.	USO DETALLADO. GRADO DE INTENSIDAD DEL IMPACTO DE IMPLANTACIÓN.....	185
ARTÍCULO 127.	USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.....	187
ARTÍCULO 128.	USOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	187
ARTÍCULO 129.	DESARROLLO DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS.....	187
ARTÍCULO 130.	CONDICIONES RELATIVAS A LOS APARCAMIENTOS CONFORME A LOS DISTINTOS USOS.....	187
<b>CAPÍTULO II. USOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.</b>		<b>193</b>
ARTÍCULO 131.	DISTRIBUCIÓN DE USOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	193
ARTÍCULO 132.	CONDICIONES DE HABITABILIDAD, DISEÑO Y CALIDAD.....	194



ARTÍCULO 133. CONDICIONES GENERALES DE LOS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS ..... 194

**CAPÍTULO III. LÍMITES A LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES. 196**

ARTÍCULO 134. EFECTOS. .... 196  
 ARTÍCULO 135. FUEGO O EXPLOSIÓN. .... 196  
 ARTÍCULO 136. RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS. .... 196  
 ARTÍCULO 137. RUIDOS Y VIBRACIONES ..... 196  
 ARTÍCULO 138. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA ..... 197  
 ARTÍCULO 139. HUMOS. .... 197  
 ARTÍCULO 140. OLORES. .... 199  
 ARTÍCULO 141. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES. .... 199

**TITULO IV.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO ..... 200**

ARTÍCULO 142. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. .... 200

**CAPÍTULO I. ZONIFICACIÓN. 203**

ARTÍCULO 143. ZONA DE ORDENACIÓN: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL **CENTRO HISTÓRICO (SUCH)** ..... 203  
 ARTÍCULO 144. ZONA DE ORDENACIÓN: **CASCO ANTIGUO (SUCA)**. .... 209  
 ARTÍCULO 145. ZONA DE ORDENACIÓN: **ENSANCHE DEL CASCO URBANO (SUEN)**. .... 215  
 ARTÍCULO 146. ZONA DE ORDENACIÓN: **ENSANCHE ADO DEL CASCO URBANO (SUEN ADO)**. .... 219  
 ARTÍCULO 147. ZONA DE ORDENACIÓN: **ENSANCHE DEL CASCO URBANO UE 2C (SUEN UE2C)**. .... 222  
 ARTÍCULO 148. ZONA DE ORDENACIÓN: **DE CARÁCTER EXTENSIVO EDIFICACIONES UNIFAMILIARES AISLADAS (RUBE) (SUEXT-LA SOLANA – JAN WIETEN – VEREDA PARK – ELS TROSSOS)**. .... 223  
 ARTÍCULO 149. ZONA DE ORDENACIÓN: **DE CARÁCTER EXTENSIVO EDIFICACIONES UNIFAMILIARES ADOSADAS (RUBA) (SUEXT-LA SOLANA - VEREDA PARK)**. .... 226  
 ARTÍCULO 150. ZONA DE ORDENACIÓN: **DE CARÁCTER EXTENSIVO EDIFICACIONES UNIFAMILIARES AISLADAS (RUBE) (SUEXT-BENARROSA GARDEN)**. .... 229  
 ARTÍCULO 151. ZONA DE ORDENACIÓN: **DE CARÁCTER EXTENSIVO EDIFICACIONES MIXTAS (RUBE-RUBA) (SUEXT-BENARROSA GARDEN)**. .... 232  
 ARTÍCULO 152. ZONA DE ORDENACIÓN: **DE CARÁCTER EXTENSIVO EDIFICACIONES UNIFAMILIARES AISLADAS (RUBE) (SUEXT-CUMBRES DE ALCALALÍ)**. .... 235  
 ARTÍCULO 153. ZONA DE ORDENACIÓN: **DE CARÁCTER EXTENSIVO EDIFICACIONES UNIFAMILIARES ADOSADAS (RUBA) (SUEXT-CUMBRES DE ALCALALÍ)**. .... 238  
 ARTÍCULO 154. ZONA DE ORDENACIÓN: **DE CARÁCTER EXTENSIVO EDIFICACIONES UNIFAMILIARES AISLADAS - ADOSADAS (RUBE-RUBA) (SUEXT). LLOSA DE CAMACHO** ..... 241  
 ARTÍCULO 155. ZONA DE ORDENACIÓN: **COMPATIBILIDAD INDUSTRIAL (SUI)**. .... 244  
 ARTÍCULO 156. DOTACIONES PÚBLICAS. .... 250

**ANEJO. FICHAS DE ZONA 253**

**ZONAS EN SUELO URBANO ..... 255**

1. **RESIDENCIAL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (CENTRO HISTÓRICO) SUCH** 255  
 2. **RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (SUCA)** 256  
 3. **RESIDENCIAL ENSANCHE (SUEN) ADO** 257  
 4. **RESIDENCIAL ENSANCHE (SUEN)** 258  
 5. **RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) LA SOLANA- AIS** 259





6.	RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) LA SOLANA- ADO	260
7.	RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) JAN WIETEN AIS	261
8.	RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) VEREDA PARK AIS	262
9.	RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) VEREDA PARK ADO	263
10.	RESIDENCIAL EXTENSIVO (ÁREA CONSOLIDADA) “ELS TROSSOS” AIS	264
11.	RESIDENCIAL EXTENSIVO (ÁREA CONSOLIDADA) “ELS TROSSOS” ADO	265
12.	RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) BENARROSA GARDEN- AIS	266
13.	RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) BENARROSA GARDEN- MIXTA	267
14.	RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) CUMBRES DE ALCALALI - AIS	268
15.	RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) CUMBRES DE ALCALALI - ADO	269
16.	SERVICIOS EXTENSIVO (SUEXT) CUMBRES DE ALCALALI – SERV	270
17.	COMPATIBILIDAD INDUSTRIAL (SUI)	271
18.	DOTACIONAL (DOT)	272
ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.....		273
19.	RESIDENCIAL INTENSIVO (SUZINT) UE-3 “ELS TROSSOS”	273
20.	RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUZEXT) “EL TROSSOS” AIS	274
21.	RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUZEXT) “ELS TROSSOS” ADO	275
22.	RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUZEXT) UE-5, UE-6 LA LLOSA DE CAMACHO	276
23.	DOTACIONAL (DOT)	277











## TÍTULO I.- NORMAS GENERALES

### **CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

#### ARTÍCULO 1. OBJETO.

1. Las Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del municipio de Alcalalí, incluyendo conjuntamente con el resto de documentos que integran el Plan General, las condiciones precisas para alcanzar un elevado nivel de calidad de vida así como la conservación y el uso sostenible del territorio y sus recursos naturales.

#### ARTÍCULO 2. CONTENIDO.

1. Conforme determina el Artículo 34 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje [en adelante LOTUP], las normas urbanísticas del Plan General diferencian el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, distinguiendo qué disposiciones tienen carácter de ordenación estructural y cuáles de ordenación pormenorizada.
2. El contenido de las normas urbanísticas de carácter estructural se concreta en:
  - a) La clasificación del suelo
  - b) La división del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.
  - c) La ordenación del Suelo No Urbanizable.
  - d) La Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
  - e) El tratamiento de los bienes de dominio público no municipal
  - f) La ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso
  - g) La expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitación de los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, y su aprovechamiento tipo.



- h) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: la fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.
- i) La normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria.
- j) La definición de los elementos y reservas de suelo propios de la red primaria, con especificación de los que se pueden contabilizar a efectos de aplicación de índices de edificabilidad como Superficie computable del Sector, de acuerdo con lo previsto en el Aneo IV de la LOTUP.
- k) Las normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro de un sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.
- l) Las normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización.
3. Para el suelo que el Plan General ordene pormenorizadamente, las normas urbanísticas establecen:
- El establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público, y la regulación de las condiciones de edificación de los mismos.
  - La parcelación de terrenos o el régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.
  - La asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.
  - La regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.
4. Dado que se procede a tramitar el Plan General, por el Procedimiento Simplificado, y se mantiene la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano, en su integridad, las Normas Urbanísticas del Suelo Urbano, y Urbanizable desarrollado, se mantiene en su integridad, siendo plenamente vigentes, sin mayor afección que las correspondientes a los elementos de la red Estructural que les afecte.
5. Las presentes Normas Urbanísticas, se complementarán mediante el desarrollo de Ordenanzas Municipales, al objeto de regular con detalle aspectos como los contemplados en el artículo 39 de la LOTUP.



6. Constituyen parte de las Normas del Plan General, las de PROTECCIÓN contenidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y las de Integración Paisajística del Estudio de Paisaje
7. No contienen aspectos regulados por las legislaciones sectoriales específicas, siendo suficiente la remisión a ellas.
8. Las normas urbanísticas contienen las disposiciones explicativas que facilitan la utilización y entendimiento de los documentos que integran el Plan. Incorporando, en su caso, disposiciones aclaratorias del significado y efectos jurídicos de las determinaciones establecidas en ellas de acuerdo con la legislación aplicable.
9. Establecen las disposiciones transitorias en las 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.

#### ARTÍCULO 3. FINES Y OBJETIVOS.

1. La finalidad del Plan General es la ordenación urbanística del territorio del Municipio, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
2. El Plan General, en cuanto a su normativa urbanística, se redacta con el contenido y alcance previstos en LEY 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana Urbanística Valenciana. [LOTUP]

#### ARTÍCULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. El ámbito de aplicación del Plan General Municipal de Ordenación abarca la totalidad del término municipal de Alcalalí.
2. El Plan General se aplicará con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y aprovechamiento de los terrenos.

#### ARTÍCULO 5. NORMATIVA DE REFERENCIA y COMPLEMENTARIA

1. En todo lo regulado por el Plan General se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo, así como la legislación supletoria que resulte de aplicación.



2. Se relaciona a continuación la legislación básica de carácter Estatal y la Autonómica, vigentes en la fecha de elaboración del documento

- **Legislación básica:**

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.

- **Legislación Autonómica:**

- LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje [LOTUP]

## ARTÍCULO 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES.

1. El planeamiento municipal podrá ser modificado, revisado y suspendido en la forma prevenida en el Capítulo V del Libro I de la LOTUP.

### VIGENCIA.

El Plan General Municipal de Ordenación de Alcalalí entrará en vigor conforme a lo dispuesto en la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de las modificaciones que pudieran introducirse conforme a la Legislación Urbanística vigente en el momento de su tramitación.

La vigencia de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas o Aisladas, será la que en ellos se establezca, conforme lo dispuesto en la legislación urbanística que resulte de aplicación en el momento de su tramitación.

### REVISIÓN.

Procederá la revisión del Plan General Municipal de Ordenación cuando se hayan de adoptar nuevos criterios respecto al, modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior. Corresponderá al Ayuntamiento acordar el inicio de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en el Plan General.



- b) La modificación sustancial o global de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio. No se considerará modificación de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio aquellas modificaciones de ordenación estructural de escasa entidad que tengan por finalidad adaptar los sectores existentes a condiciones más idóneas para su desarrollo.
- c) El previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en el Plan General.
- d) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado.
- e) Cuando una actuación de urbanización conlleve, por si misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio, conforme lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

### MODIFICACIONES.

Se considera modificación del Plan General Municipal de Ordenación toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas; siempre que no constituyan supuesto de revisión conforme a lo previsto en el apartado anterior.

Las modificaciones que afecten a las determinaciones de la ordenación Estructural deberán ser aprobadas por la Generalitat Valenciana.

Siendo las decisiones sobre la ordenación pormenorizada de competencia municipal, cualquier modificación que las altere, si bien han de ser coherentes con la ordenación estructural, serán aprobadas por el Ayuntamiento.

No se considerará modificación del Plan las precisiones de límites en la forma señalada de sectores, unidades de ejecución o áreas de reparto. Los límites de las zonas, sectores y sistemas de los planos de ordenación podrán ser ajustados, merced a la mejor información sobre la realidad física del territorio de la que pueda disponerse para la formación del planeamiento de desarrollo, o de segundo nivel, como Planes Parciales, Estudios de Detalle, Programas de Actuaciones Integradas o Aislada, pudiendo dar con ello lugar a pequeñas variaciones de forma y dimensiones de las áreas afectadas con respecto a las contenidas en el Plan General, de hasta el 5 por 100. Tales alteraciones no se consideran modificaciones del planeamiento, de manera que, cualquier alteración del contenido gráfico del





Plan General que por necesidad de ajuste de límites determine variación de magnitudes superior al referido del 5 por 100, con respecto a las que se midan en los planos de ordenación, requerirá la modificación del mismo.

### CONSULTA PREVIA.

La aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planeamiento para la ordenación del territorio requerirán una consulta a las Administraciones públicas afectadas.

### ARTÍCULO 7. EFECTOS.

1. El Plan General es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento, y, conforme a lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley Urbanística Valenciana entrará en vigor, y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.
2. La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor. Ello se traduce en la facultad para acometer los proyectos y obras que el mismo prevé, entendidos éstos como de utilidad pública a los fines de ocupación de terrenos, de imposición de servidumbres, promoción de acciones expropiatorias o cualquier tipo de orden de ejecución que se considere necesaria.
3. La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas.
4. Los particulares, al igual que la administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ordenación urbanística aplicable, Normas y ordenanzas municipales aprobadas con arreglo a la misma.
5. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación en la aplicación del Plan General o que se contuvieren en los Planes de Desarrollo u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.



## ARTÍCULO 8. PUBLICIDAD.

1. Conforme a lo dispuesto en los artículos 49, 56 y 57 de la LOTUP, todos los Planes y Programas aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, 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.
2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado, y que a tal efecto estará a disposición de los ciudadanos en las oficinas municipales y en la página web del Ayuntamiento para general conocimiento. El Plan General será objeto de edición que incluirá al menos la memoria, las Normas urbanísticas y los planos de ordenación
3. Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.

## ARTÍCULO 9. DOCUMENTACIÓN.

1. El Plan General está formado por los siguientes documentos básicos:

### a) Documentos sin eficacia normativa:

- Memoria informativa.
- Planos de información.
- Memoria justificativa.

### b) Documentos con eficacia normativa:

- Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.
- Normas Urbanísticas, que incluirán fichas de planeamiento y gestión de cada Sector, Unidad de Ejecución o Área de Reparto.
- Planos de ordenación.
- Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- Evaluación ambiental, conforme a lo exigido en la legislación medio ambiental<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Le será de aplicación lo previsto en la LEY 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Documentos a aportar:

1.- Documento de inicio, de acuerdo al art. 18 para la obtención del Documento de Referencia a facilitar por el Órgano Ambiental competente.  
2.- Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA, que sustituye al Estudio de Impacto Ambiental), de acuerdo a los art. 8 y 20 de la Ley. Además de las exigencias anteriores cumplirá lo dispuesto en:

- Orden de 3 de enero de 2005, de contenido mínimo de los estudios de impacto ambiental, (esto ya incluye lo de ruido y patrimonio)
- Decreto 32/2006, de modificación del Decreto 162/1990, reglamento de impacto ambiental,
- Decreto 120/2006, reglamento de paisaje de la comunidad valenciana
- (el resto de variables están incluidas dentro de estas cuatro normas)

3.- Memoria Ambiental cuando así sea exigible por el Órgano Ambiental competente.



2. Contiene a su vez los documentos complementarios siguientes:

- a) Evaluación Ambiental Estratégica
- b) Estudio de Paisaje.
- c) Estudio de Recursos Hídricos
- d) Estudio de Tráfico y Movilidad.
- e) Estudio de Demanda de Vivienda Protegida.

#### ARTÍCULO 10. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

1. Las determinaciones del Plan General y concretamente de estas Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como en el marco de la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.
2. La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan General, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:
  - 1º.- Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.
  - 2º.- Normas Urbanísticas (incluyendo las fichas de planeamiento y gestión de cada Sector Unidad de Ejecución o Área de Reparto).
  - 3º.- Planos de ordenación.
  - 4º.- Catálogo de bienes y espacios protegidos.
  - 5º.- Memoria Justificativa
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
4. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normas urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de los Planos de información y la Memoria se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.



5. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.
6. En cualquier caso, la interpretación del Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo<sup>2</sup> y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Alcalalí. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.
7. Las definiciones están referidas al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, salvo lo que expresamente se regule en las presentes Normas Urbanísticas.

#### ARTÍCULO 11. GRADO DE VINCULACIÓN.

1. Todas y cada una de las normas tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

#### ARTÍCULO 12. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.

1. Son artículos de rango superior, que se aplicarán en todo caso, las establecidas en el artículo 196 de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) o norma que le sustituya, salvo cuando su aplicación exija concreción en el planeamiento, en cuyo caso se atenderá a las concreciones propias del Plan General, y de sus Instrumentos de Desarrollo.
2. Así mismo, son de aplicación directa la normativa de desarrollo y aplicación de actuaciones que afectan a normativas sectoriales de Agua, Carreteras, Cauces, Patrimonio, etc.

---

<sup>2</sup> U órgano que lo sustituya



3. En cualquier caso, las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o formen parte de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco o tradicional, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

#### ARTÍCULO 13. NORMAS DE APLICACIÓN EN LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS O TRADICIONALES.

1. Conforme lo dispuesto en el Art. 98 del R.O.G.T.U. (en referencia al artículo 8 puntos 1, 2 y 3 de la Ley Urbanística Valenciana), serán de aplicación las Normas de aplicación directa en los núcleos históricos o tradicionales siguientes:
  - a) Deberán respetarse los tipos edificatorios tradicionales, así como sus colores de fachada, materiales y disposición de huecos.
  - b) Las construcciones emplazadas en el entorno de bienes inmuebles de carácter histórico, arqueológico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en ese ámbito sólo haya uno con esas características.
2. Además de las normas de aplicación directa referenciadas en el apartado anterior, a las edificaciones, construcciones, jardines, árboles y arbustos catalogados, serán de aplicación las normas particulares de la zona donde esté enclavada, así como las específicas de protección contenidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

#### ARTÍCULO 14. REGULACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS.

1. En los mismos términos, y conforme lo dispuesto en el Art. 99 del R.O.G.T.U., (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana), serán de directa aplicación respecto a los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, la regulación de los niveles de protección de los bienes o espacios Catalogados contenida en el Reglamento y en las Normas particulares contenidas en el Catálogo para todos los inmuebles, elementos y espacios catalogados.



#### ARTÍCULO 15. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y en la presente normativa para cada clase y categoría de suelo podrán admitirse en los supuestos señalados y en todo el término municipal, autorizaciones , con carácter excepcional, usos y obras de carácter provisional en las situaciones siguientes:
  - a) En los terrenos incluidos en el ámbito de una actuación integrada, siempre que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial.
  - b) En suelo urbanizable sin programación, en los términos fijados en las Legislación Urbanística,
2. La licencia tendrá por finalidad comprobar que los usos y obras no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general, y podrá otorgarse siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento requerirá previo informe favorable de la Consellería competente en urbanismo, en tanto que la población sea inferior a 25.000 habitantes.
3. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación.
4. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

#### ARTÍCULO 16. EDIFICACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS

1. Se entiende por Edificaciones Consolidadas las que estén patrimonializadas por sus propietarios, por haber obtenido las licencias urbanísticas no provisionales y demás autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, por haber prescrito las acciones para la restauración de la legalidad urbanística o para la imposición de sanciones.

#### ARTÍCULO 17. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones



de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos establecidos en la normativa aplicable.

#### ARTÍCULO 18. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

1. Los efectos de la entrada en vigor del Plan General sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación se regirán por lo previsto en el artículo 111 de la ley Urbanística Valenciana, sin perjuicio de las regularizaciones administrativas que resulten de aplicación.

#### EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Se entenderá que una edificación queda fuera de ordenación cuando se produzca alguna de las condiciones siguientes:
  - a) Que ocupen el viario público, las servidumbres de paso, o el suelo destinado a Equipamientos previsto por el Plan.
  - b) Que ocupen 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.
  - c) Que el uso resulte manifiestamente incompatible en relación con los previstos por el Plan General para la zona concreta donde esté situada la edificación, sin perjuicio de la imposición de las medidas correctoras que fueran procedentes.
2. Para las construcciones y edificaciones que por aplicación de la regla anterior, se consideren en situación de fuera de ordenación, tan solo se autorizarán obras de mera conservación, con renuncia expresa de su valor a efectos indemnizatorios. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone por el deber de conservación que resulte exigible.
3. En relación con lo dispuesto en el artículo 216 del LOTUP, podrán concederse excepcionalmente, "Licencia de obras y usos provisionales", en los términos fijados en las



Legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación. En este caso la licencia tendrá por finalidad comprobar que los usos y obras no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general.

- Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurrida en dicha situación durante su vida útil.

EDIFICIOS E INSTALACIONES QUE INCUMPLEN LA NUEVA NORMATIVA.

- Son edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General y disconformes con las presentes normas, que no están en situación de FUERA DE ORDENACIÓN, conforme lo dispuesto en el apartado anterior.
- Las edificaciones que incumplan las Normas Urbanísticas, o la normativa sectorial sobre retiros (carreteras, cauces, costas, ...), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan General, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento y de cambios de titularidad, pero no de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.
- En las edificaciones fuera de Norma Urbanística, afectadas tan solo por cambio de alineación de chaflán, podrán concederse licencias de obras de carácter menor en todo el volumen de edificación y obras mayores de consolidación y aumento de volumen, siempre y cuando, las referidas obras mayores no afecten al área de influencia del chaflán.
- Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a la Norma que les corresponda.
- Las actuaciones posible en Edificios "Fuera de Norma Urbanística (F.N.U.)", se adecuarán a lo establecido en el cuadro siguiente, en función de la norma concreta que se incumpla:

NORMA DE INCUMPLIMIENTO	ACTUACIONES AUTORIZADAS						
	Conservación de la edificación	Ampliación en altura	Ampliación aumento de ocupación	Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Cambio de titularidad	Rehabilitación





NORMA DE INCUMPLIMIENTO	ACTUACIONES AUTORIZADAS						
	Conservación de la edificación	Ampliación en altura	Ampliación aumento de ocupación	Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Cambio de titularidad	Rehabilitación
<b>Alineación de parcela</b>	<b>SI</b> , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES.	<b>SI</b> , salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b> , salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Edificabilidad</b>	<b>SI</b> , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	<b>NO</b> . A excepción de CHAFLANES	<b>NO</b> . A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Ocupación de edificación</b>	<b>SI</b> , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	<b>NO</b> , salvo que simultáneamente se reduzca la ocupación. A excepción de CHAFLANES	<b>NO</b> . A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Altura de la edificación</b>	<b>SI</b> , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	<b>NO</b> . A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Retranqueo de la edificación</b>	<b>SI</b> , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b> salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b> salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Uso característico</b>	<b>SI</b> , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Parcela mínima</b>	<b>SI</b> , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	<b>SI</b> , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	<b>SI</b>	<b>SI</b>

**ARTÍCULO 19. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

1. Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General.



2. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados del Real Decreto Ley 7/20157, de 28 de mayo, de Suelo y Rehabilitación Urbana, y de la LEY 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP).
3. Sobre el suelo dotacional público, el planeamiento, podrá establecer derecho real de superficie, atribuyendo al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo. El contenido, constitución y régimen del derecho de superficie, se determinará para cada caso, conforme lo dispuesto en el Art. 40 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.





## **CAPÍTULO II: RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES -OBLIGACIONES.**

### ARTÍCULO 20. FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

1. Conforme al artículo 69 de la LOTUP, la propiedad del suelo confiere a su titular los derechos y deberes establecidos en la legislación estatal, así como los derivados de la LOTUP, y en su virtud, de la ordenación y programación urbanística en cuyos términos de ha de cumplir o ejercer.
2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.
3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

### ARTÍCULO 21. DERECHO Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

1. Los derechos y deberes de los propietarios de suelo, vienen fijados por el artículo 69 de la LOTUP, y artículos 5 y 6 de la Ley 7/2015 del Suelo y Rehabilitación Urbana.
2. El derecho al aprovechamiento urbanístico se hace efectivo por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en la Legislación Urbanística y en el Plan General.
3. El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de Reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas.
4. En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante o excedente de aprovechamiento, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al Ayuntamiento.
5. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.
6. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.



### **CAPITULO III.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

---

#### **ARTÍCULO 22. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.**

1. Según establece el Art. 3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, Texto refundido de la Ley de Suelo de carácter estatal y la legislación urbanística valenciana, corresponde al Ayuntamiento el desarrollo de este Plan, sin perjuicio del concurso de los particulares, regulado tanto por los textos legales y sus reglamentos como en la presente Normativa.
2. La aplicación del Plan General se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.
3. En desarrollo de lo establecido por el Plan General y de los objetivos pretendidos, el Ayuntamiento de Alcalalí o la Administración actuante, en su caso, podrá actuar según las distintas clases de suelo mediante la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas.
4. Los particulares, tal como prevé la legislación estatal y autonómica, podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento previstos para el desarrollo del contenido del Plan General así como colaborar en la gestión urbanística y en la ejecución de los planes.
5. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión el Ayuntamiento ejecutará su competencia en orden al control del desarrollo y ejecución de este Plan General, a fin de imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida y a exigir el cumplimiento de los deberes urbanísticos pertinentes.

#### **ARTÍCULO 23. INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:
  - a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
  - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.



- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.
- d) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- e) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del suelo sobre los mismos.
- f) Los actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.
- g) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, salvo las prospecciones y sondeos requeridos para la elaboración de los estudios geotécnicos.
- h) Los usos de carácter provisional.
- i) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- j) Las obras de instalación de servicios públicos.
- k) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.
- l) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno
- m) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesidad de licencia.
- n) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- o) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- p) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación



- q) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.
- r) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- s) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, así como la ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones de las mismas cuando sea exigible de acuerdo con la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.
- t) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- u) La instalación de invernaderos.
- v) La colocación de carteles, letreros o luminosos de propaganda visibles desde la vía pública.
- w) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase.
- x) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- y) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, o incluidos en el catálogo de árboles y arbustos protegidos, arboledas o parques, a excepción de las autorizadas en suelo no urbanizable por los órganos competentes en materia agraria o forestal.
- z) La ejecución de obras de urbanización, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- aa) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales.
- bb) En general, los demás actos que señalen los Planes de carácter sectorial, así como sus Normas y Ordenanzas de desarrollo.



2. No están sujetos a licencia urbanística los actos enunciados en el número 1 de este artículo cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública de iguales efectos según la legislación urbanística, ni las parcelaciones o la división de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.
3. Cuando los actos de edificación y uso del suelo, y aquellos otros previstos en la Ley, se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión impedirá al solicitante obtener licencia y al órgano competente otorgarla.
4. Se podrán otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstas en el Plan siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento requerirá previo informe favorable de la Consellería competente en urbanismo, en tanto que la población sea inferior a 25.000 habitantes.
5. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en estas normas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
6. La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
7. Las licencias de cualquier actuación, se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Legislación aplicable a esta materia, las contenidas en el Plan General, y en particular a estas Normas Urbanísticas tanto las Generales como las Particulares que, por su emplazamiento concreto u otras particularidades, le sean de aplicación, y a los planeamientos y Ordenanzas Urbanísticas Municipales que como desarrollo o complemento de este Plan General se aprueben o se declaren vigentes, y además a la restante normativa comunitaria, estatal, autonómica y local aplicable; sin perjuicio de las excepciones legalmente previstas.
8. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la regulación del contenido, condiciones, requisitos y tramitación de las licencias urbanísticas se realizará por Ordenanza Municipal específica.





## ARTÍCULO 24. PLANES Y PROYECTOS DE DESARROLLO.

1. La aplicación de los planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento del Plan General, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por las mismas.
2. El Plan General Municipal de Ordenación podrá ser desarrollado por los siguientes tipos de planes y proyectos:

### PLANES PARCIALES

- 1) Los Planes Parciales son los instrumentos de ordenación que definen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable, siguiendo los criterios y directrices que al efecto establece el Plan General.
- 2) También pueden formularse Planes Parciales que introduzcan modificaciones en la ordenación estructural establecida en el Plan General. La ordenación propuesta buscará las soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo, la capacidad de servicio de dotaciones públicas o un menor impacto territorial. En este caso, los Planes Parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.
- 3) El ámbito mínimo de los Planes Parciales es el sector definido en el Plan General, de manera que cada Plan Parcial abarcará uno o varios sectores completos.
- 4) Las determinaciones mínimas exigibles al planeamiento parcial, documentación, tramitación y efectos, serán los regulados por el Plan General y la legislación urbanística aplicable en el momento de su formulación.

### PLANES DE REFORMA INTERIOR

- 1) Los Planes de Reforma Interior tendrán por objeto, el establecimiento de la ordenación pormenorizada en aquellas zonas del suelo urbano en las que el Plan General no lo haya hecho.
- 2) El ámbito de ordenación del Plan de Reforma Interior será el sector delimitado por el Plan General, según lo establecido en el Art. 38 de la LOTUP.





- 3) Las determinaciones, documentación, tramitación y efectos, serán los regulados por el Plan General y la legislación urbanística aplicable en el momento de su formulación.
- 4) Los Planes de Reforma Interior diferenciarán los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que deban someterse al régimen de las actuaciones integradas.
- 5) Cuando el ámbito del Plan incluya suelos semiconsolidados por la edificación, sus determinaciones se ajustarán a lo determinado en el artículo 194 del Capítulo III de la LOTUP.

### PLANES PARCIALES Y DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- 1) Podrán formularse Planes Parciales y Planes de Reforma Interior a fin de modificar la ordenación establecida en el Plan General para el suelo urbanizable y para el suelo urbano, proponiendo soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo, o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, o actualizando ordenadamente la estructura territorial a nuevas demandas sociales. Sus determinaciones deberán ser coherentes con las directrices establecidas por el Plan General para su desarrollo, incluso en el supuesto de que las modifiquen.
- 2) Este tipo de planes podrán variar la delimitación del sector o sectores afectados por la nueva ordenación pormenorizada, e incluso crear uno nuevo o suprimir alguno de los previstos en el Plan General, cumpliendo siempre lo establecido en la legislación urbanística respecto de los requisitos para la delimitación de sectores.
- 3) La supresión de sectores como consecuencia de un Plan Parcial que abarque dos o más de ellos no se considerará modificación de la ordenación estructural, siempre que el límite del Plan Parcial coincida con el perímetro exterior de los sectores ordenados.
- 4) Los planes modificativos sólo podrán introducir cambios en la delimitación sectorial que estén vinculados a las innovaciones derivadas de la ordenación pormenorizada de los sectores afectados o de las modificaciones de la ordenación estructural prevista.
- 5) Cada nuevo sector delimitado o modificado y los suelos de red primaria adscritos al mismo constituirán una nueva área de reparto. Su aprovechamiento tipo se calculará de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística. Si un sector modificado formaba parte de un área de reparto, junto a otro u otros sectores, la nueva delimitación del área de reparto



y el cálculo del aprovechamiento tipo no modificará los de los sectores no afectados por la modificación, para lo que, si es preciso, se redelimitarán las áreas de reparto a este fin.

- 6) Las determinaciones, documentación, tramitación y efectos, serán los regulados por la legislación urbanística aplicable en el momento de su formulación.

### PLANES ESPECIALES.

- 1) Los Planes Especiales tienen por objeto, el complemento, desarrollo, mejora o incluso modificación del planeamiento general y parcial, a fin de cumplir alguno o algunos de los siguientes cometidos:
- La **reserva de suelo**: cuando tenga por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público, patrimonios públicos de suelo y actuaciones de gestión y explotación del dominio público.
  - La **protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras**: cuando tengan por objeto definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación o concretar su funcionamiento.
  - La **conservación y preservación**: cuando tengan por objeto definir y proteger el paisaje y el medio natural o adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.
  - La **definición de las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos**, con carácter de sector, sujetos a actuaciones urbanísticas singulares.
  - La **vinculación a regímenes de protección pública**: cuando tengan por objeto 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.
  - Asimismo podrán tener por objeto complementar las **medidas de protección** adoptadas en el Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, para lo que resultará de aplicación lo dispuesto en el Art. 39 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.
- 2) A efecto del ejercicio de la potestad expropiatoria, la aprobación de un Plan Especial de reserva o de urbanización y edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares comporta la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos.



- 3) Cuando el uso a implantar fuese una infraestructura o una dotación pública, la aprobación de un Plan Especial de reserva de suelo comporta la automática adscripción del suelo a la categoría de red primaria.
- 4) Las determinaciones, documentación, tramitación y efectos, serán para cada modalidad, los regulados por la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción y tramitación.

#### ESTUDIOS DE DETALLE.

- 1) Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o previstas por el Plan General, Planes Parciales o de Reforma Interior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. La ordenación pormenorizada puede delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.
- 2) El Plan que de cobertura a un Estudio de Detalle deberá fijar la Zona de Ordenación y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, estableciendo en su caso, mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente respecto de la ordenación prevista, así como el régimen máximo de alturas. Podrá establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción de ese instrumento de planeamiento, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación, siendo preceptivo establecer estas normas para los Estudios de Detalle que incidan en áreas consolidadas.
- 3) No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.
- 4) Con la debida justificación, de forma expresa y para supuestos concretos, podrá habilitarse la aprobación de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación pormenorizada con algún propósito específico, siempre ajustado al objeto que le asigna el artículo 79.3 de la Ley Urbanística Valenciana.
- 5) Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:
  - El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Parcial. A este fin, podrá adaptar las alineaciones previstas en el Plan General, Parcial o de Reforma Interior a la realidad topográfica o de los edificios existentes. Esta adaptación no se



considerará modificación de ordenación pormenorizada cuando el reajuste de alineaciones no supere el 5 por ciento del ancho del vial afectado ni origine un incremento de edificabilidad superior al 2 por ciento de la prevista en el Plan. En todo caso, una adaptación de alineaciones requiere su justificación en circunstancias objetivas que la haga necesaria para una mejor configuración de los viales y espacios públicos, evitando retranqueos o trazados forzados o antiestéticos.

- La ordenación de los volúmenes se realizará de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente. Los Estudios de Detalle podrán remodelar los volúmenes previstos en la ordenación pormenorizada dentro de los límites previstos en el plan. Cuando un Estudio de Detalle regule y ordene una manzana completa destinada en su integridad a uso terciario, podrá establecer alturas libres interiores adecuadas a los usos terciarios propuestos, distribuyendo libremente las alturas libres interiores del semisótano, planta baja, entreplantas y plantas altas, sin que se pueda superar, en ningún caso, la altura máxima de cornisa total prevista por el plan ni se incremente el techo edificable máximo autorizable anterior al Estudio de Detalle.
- 6) Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan en base al cual se redacta.
  - 7) Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales tanto públicos como privados que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir, trasladar, ni reducir los previstos por dicho Plan.
  - 8) Los Estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero sí entre parcelas diferentes dentro de una misma manzana, con acuerdo de sus propietarios y según los límites que, a este fin, establezca el Plan General, Parcial o de Reforma Interior. Este límite no podrá superar el 25 por ciento de incremento de la edificabilidad neta de la parcela que recibe el trasvase, debiéndose cumplir la totalidad de normas que afecten a ocupación de parcela, retiros a lindes y demás normativa aplicable.

### PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

- 1) Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o Unidades de Ejecución en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, definiendo los detalles técnicos de las obras públicas previstas y para la supresión de barreras arquitectónicas, garantizando la accesibilidad según lo



regulado por la legislación sectorial vigente a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, tanto en lo que respecta a la obra de urbanización como a las instalaciones a ejecutar.

- 2) Toda Alternativa Técnica que prevea la ejecución de obra pública de urbanización, ya sea Integrada o Aislada, deberá integrar un Proyecto de Urbanización, no siendo suficiente un anteproyecto.
- 3) Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas resolverán todas las condiciones que vengan impuestas por las condiciones de conexión e integración en el Plan o las Bases Particulares y las demás exigencias establecidas en el correspondiente Programa, debiendo resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria y las áreas urbanizadas del entorno y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
- 4) Los proyectos de urbanización serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda. Se redactarán por técnico competente en cada materia, con precisión suficiente para poder, eventualmente, ser ejecutados bajo dirección de técnico distinto a su redactor.
- 5) Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo, en el desarrollo de 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, salvo en aquellos supuestos en que solamente se produzcan reducciones de superficie de las parcelas privadas originadas por la implantación de un elemento propio de los servicios o infraestructuras de las obras, como centros de transformación, torres de tendidos eléctricos, instalaciones de energías renovables, torres de iluminación, pasarelas peatonales y asimilables.
- 6) Para aquellos supuestos en que las modificaciones comporten reducciones de superficie de las parcelas privadas de carácter permanente y no de naturaleza provisional, propias de la ejecución de las obras, deberán tenerse presente la disminución del aprovechamiento privado que comporten dichas modificaciones en el proyecto de reparcelación al objeto de que la reducción sea asumida por el conjunto de la actuación, cumpliéndose la justa distribución de beneficios y cargas.



- 7) En ningún caso los Proyectos de Urbanización pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
- 8) La planta viaria de un Proyecto de Urbanización se ha de corresponder con la existente en la ordenación pormenorizada, con los siguientes criterios:
- Podrán ejecutarse como peatonales viarios previstos como de tránsito rodado.
  - Podrán ejecutarse carriles-bici no previstos, ampliando las aceras o espacios ajardinados cuando fuese necesario.
  - Podrán prever soluciones para cruces de tráfico intenso o singular que sean diferentes de los previstos en el plan, con la necesaria justificación en virtud de las intensidades de tráfico previstas.
  - No podrán reducir las zonas verdes, transformándolas en viales de tránsito rodado, cuando hubiesen servido y computado como parte de las zonas verdes de la ordenación pormenorizada de un plan.
  - Podrán remodelar áreas de aparcamiento o crearlas reduciendo anchuras de calzada.
  - Excepcionalmente, y en los proyectos de urbanización o reurbanización de sectores o unidades de ejecución, que se encuentren ampliamente consolidadas, con las valles y/o edificaciones, se permitirán variaciones del orden del ocho por ciento en las distintas dimensiones viarias, a los efectos de evitar la demolición innecesaria de las obras consolidadas.
- 9) Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán, salvo previsión expresa del Plan o de las Bases Particulares, serán las siguientes:
- a) La pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, carril bici y tratamiento de espacios libres.
  - b) Las redes de distribución de agua potable.
  - c) Las redes de distribución de agua de riego y de hidrantes contra incendios, independientes de la anterior.
  - d) La red de alcantarillado para aguas residuales, sistema de depuración.
  - e) La red de evacuación de aguas pluviales, independiente de la anterior, sistema de recogida y contención y almacenaje; pudiéndose utilizar tanques de tormenta o solución equivalente.
  - f) La red de distribución de energía eléctrica.
  - g) La red de alumbrado público.
  - h) La jardinería en el sistema de espacios libres.



- 10) Se incluirán en el Proyecto de Urbanización el mobiliario urbano o las obras de gasificación, recogida de residuos sólidos urbanos y telefonía cuando así lo imponga el correspondiente Plan, Programa o Bases Particulares.
- 11) Los proyectos de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo como mínimo los contenidos en el Art. 175 de la LOTUP.
- 12) Para la tramitación de los proyectos de urbanización, para cada clase o tipo, se estará a lo dispuesto en el Art. 175 de la LOTUP.
- 13) En aquellas unidades de ejecución donde la actuación pueda afectar al Régimen de corrientes asociado a un cauce público, se deberá elaborar un **Estudio de Incidencia del Régimen de Corrientes**, como complemento en los correspondientes Proyectos de Urbanización, que se tramitará a la Confederación Hidrográfica del Júcar, quien informará al respecto.
- 14) Para las situaciones previa y posterior a las obras, estudio de la capacidad hidráulica de los cauces en el entorno de la zona de actuación, indicando los parámetros empleados en la modelización hidráulica, especialmente las condiciones de contorno consideradas, y justificación detallada del proceso de obtención de las variables hidrológicas y demás parámetros utilizados.
- 15) Justificación de la no afección a terceros como consecuencia de la alteración de las escorrentías que comportaría la actuación, indicando en su caso, las medidas correctoras adoptadas para mitigar el riesgo de inundación.
- 16) Dicho estudio irá firmado por técnico competente, y deberá contener los siguientes documentos:
  - a) **Estudio Geomorfológico** de la zona en el que se indiquen las líneas principales de flujo desbordado y escorrentías, así como los elementos entrópicos en la zona de estudio que puedan tener influencia, especialmente las infraestructuras lineales.
  - b) **Estudio Hidrológico** de las cuencas vertientes para la determinación de los caudales de crecida para los distintos periodos de retorno considerados (25, 100 y 500 años correspondiente este último a las zonas inundables según R.D.P.H.). Se emplearán modelos de tipo hidrometereológico o bien métodos estadísticos, en caso de existir



una estación de aforos con datos suficientes. Deberá incluir la siguiente documentación:

- Justificación de la elección de los modelos utilizados.
- Caracterización del sistema hidrológico y valores de sus parámetros.

17) En caso de ser significativos, se deberán incorporar al estudio los caudales generados por la evacuación de las aguas pluviales y residuales.

**a) Estudio Hidráulico** de la zona de incidencia para determinar las capacidades de desagüe de los cauces, las zonas de desbordamiento y los calados máximos alcanzados. Se emplearán modelos de flujo no uniforme que serán acordes con la problemática a resolver, seleccionando justificadamente entre un modelo transitorio o estacionario y entre uno unidimensional o bidimensional. Deberá incluir la siguiente documentación:

- Descripción del funcionamiento hidráulico global.
- Justificación de los criterios seguidos en la elaboración del modelo utilizado: modelo geométrico utilizado, caudales de diseño, regímenes de flujo, condiciones de contorno adoptadas, rugosidades y velocidades.
- Análisis de la influencia de las actuaciones propuestas: variaciones de calado que provoca la actuación con respecto a la situación inicial, así como la justificación de no producir una incidencia significativa en el régimen de corrientes.

**b) Cartografía** de evaluación de la incidencia en el régimen de corrientes: planos a escala adecuada en soporte digital georreferenciado y en papel, en los que se representen, para la situación inicial y tras la actuación, las áreas afectadas por la avenida (para los diferentes periodos de retorno considerados), la distribución de velocidades y de los calados alcanzados.

18) La documentación indicada se tramitará a la CHJ, quien informará al respecto.

### PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.

1) El proyecto de Reparcelación tiene por objeto normalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las propiedades comprendidas en el Área de Reparto para el desarrollo de una Unidad de Ejecución, determinando las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.





- 2) Los Proyectos de Reparcelación se formalizarán, tramitarán y desarrollarán conforme lo establecido en la legislación urbanística vigente que resulte de aplicación.
- 3) El Proyecto de Reparcelación Forzosa podrá ser formulado de oficio por la Administración o a iniciativa del Urbanizador. No obstante, en caso de que el Urbanizador incumpla de alguna forma esta obligación y, en particular, o no se tramitara en plazo, la Administración podrá formular ese Proyecto en los términos previstos en el R.O.G.T.U.
- 4) El Área Reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio Proyecto de Reparcelación. El Área Reparcelable podrá no coincidir con la Unidad de Ejecución en los siguientes supuestos:
  - Cuando se delimiten varias Áreas Reparcelables dentro de una misma Unidad de Ejecución. Cada una de las Áreas Reparcelables podrá ser objeto de un Proyecto de Reparcelación Forzosa o Voluntaria, indistintamente.
  - Cuando se excluyan del Área Reparcelable suelos ya cedidos a la Administración, que no generen aprovechamiento en virtud del artículo 171 de la Ley Urbanística Valenciana, y que se encuentren pendientes únicamente de urbanización.
  - Cuando se incorporen suelos externos adscritos que no formen parte de la Unidad de Ejecución.

### PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN.

- 1) Los Proyectos de expropiación se redactarán por la Administración Pública para desarrollar actuaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, con finalidades previstas por la ley
- 2) 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.
- 3) El Ayuntamiento podrá 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.

### TRASFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS



- 1) Los Expedientes de Ocupación Directa con reserva de aprovechamiento, como consecuencia de las cesiones anticipadas de suelo dotacional público, corresponda a la red primaria o secundaria, (artículos 79 y 107, LOTUP), conllevarán las compensaciones de los aprovechamientos a que dieran lugar conforme a la legislación vigente, dentro de las Áreas de Reparto establecidas al efecto.
- 2) Las compensaciones se materializarán con los excedentes de aprovechamiento correspondientes en cada Unidad de Ejecución, Sector o Área de reparto, así como en las Actuaciones Aisladas, pudiéndose efectuar la compensación en metálico en los casos previstos en la legislación vigente (artículos 79 y 107, LOTUP).
- 3) Las transferencias de aprovechamientos son instrumentos para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, con las finalidades previstas por la ley.

### ORDENANZAS MUNICIPALES

- 1) Las ordenanzas municipales de policía de la edificación tienen por objeto, la regulación de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. Podrán regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.
- 2) Mediante ordenanza municipal se regularán:
  - a) Las estrategias de inversión de los fondos provenientes de la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación urbanística en la mejora de la calidad de los entornos urbanos.
  - b) Los criterios y objetivos para el desarrollo de Acciones para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida de los Ciudadanos que puedan financiarse, en su caso, por el Fondo de Equidad Territorial.
  - c) La imposición del canon de urbanización, para que los peticionarios de licencias o los propietarios de parcelas y adjudicatarios de Programas que contribuyan a sufragar aquellas infraestructuras.



- d) Los parámetros que deben cumplir las aguas para ser vertidas a la red pública de alcantarillado, estableciendo la obligación, para el emisor, de una depuración previa que permita alcanzarlos.
  - e) Las bases Generales Municipales para la adjudicación de Programas.
  - f) Las condiciones de desarrollo, procedimientos y detalles técnicos de los Proyectos de urbanización.
  - g) El contenido, condiciones, requisitos y tramitación de las licencias urbanísticas.
  - h) Las condiciones mínimas que han de cumplir las parcelas, edificaciones y locales en cuanto a instalaciones, diseño, iluminación, seguridad, etc., que se establezcan con carácter complementario o subsidiario de las normas urbanísticas de los planes o de las disposiciones de rango superior.
  - i) La regulación sobre el procedimiento y determinación de la fijación de alineaciones o "tira de cuerda"
  - j) La regulación y determinaciones para la construcción de edificaciones auxiliares y que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, locales de instalaciones, invernaderos, lavaderos o similares.
  - k) La disposición de las edificaciones en la parcela, tanto en alzado como en planta dentro de la parcela.
  - l) Las condiciones mínimas de las infraestructuras para la consideración de las parcelas como solares, conexas a las redes existentes y canon.
- 3) Serán de aplicación las Ordenanzas Urbanísticas Municipales que como desarrollo o complemento de este Plan General se aprueben, así como las que se declaran vigentes, cuya relación se expresa a continuación:
- a) ORDENANZA MUNICIPAL DE ESTACIONAMIENTO PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, Aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 30 de junio de 2009.
  - b) ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE ADECUACIÓN DE SOLARES, Aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 14 de octubre de 2004.
  - c) ORDENANZA FISCAL DE LA TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS, Aprobada la modificación por el Pleno del Ayuntamiento. (BOP 26/01/2008)

## ARTÍCULO 25. UNIDADES DE EJECUCIÓN y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

### UNIDADES DE EJECUCIÓN.

- 1) Conforme se define en el Art. 72 de la Ley 5/2014 LOTUP, 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 público precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella se transformen en solares.

- 2) La delimitación de unidades se contendrá en los Planes y Programas.
- 3) La delimitación de las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, conforme lo dispuesto en el Art. 35 del LOTUP.
- 4) Los Programas podrán dividir y redelimitar el ámbito de las unidades de ejecución previstas en los Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito 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 apartado anterior, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso. Las nuevas unidades deberán ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma. Las unidades de ejecución podrán abarcar terrenos incluidos en distintas áreas de reparto conservando los terrenos incorporados a una unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general.
- 5) En actuaciones integradas se pueden incluir terrenos consolidados por la edificación cuando carezcan de la urbanización necesaria, sin perjuicio de las especialidades que procedan en la reparcelación. Las parcelas aisladas no se incluirán en actuación integrada con fines meramente equidistributivos, salvo que formen parte de operaciones integradas de rehabilitación, renovación urbana, o cambio de uso.
- 6) En el interior de un Sector no serán válidas las delimitaciones de unidades de ejecución en las que existan diferencias de aprovechamiento superiores al 15% entre ellas, salvo que vinieran motivadas por la compensación de los excedentes de aprovechamientos a que diera lugar la cesión anticipada de suelo dotacional público ya materializado, con reserva de aprovechamiento.

#### PROGRAMAS DE ACTUACIÓN AISLADA.

- 1) La Actuación Aislada es el proceso urbanístico por el que se establecen las condiciones jurídicas, económicas, temporales, de planeamiento y, en su caso, de edificación o rehabilitación, para desarrollar una parcela urbana y los suelos colindantes que no tengan la consideración, por sí mismos, de parcela mínima edificable, independientemente del número de fincas registrales afectadas.



- 2) Los programas de actuación aislada, son los instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto, la dinamización y la puesta en valor de los activos inmobiliarios y de infraestructuras urbanísticas ya ejecutadas, así como el fomento de la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.
- 3) El ámbito espacial propio de los Programas de Actuaciones Aisladas será, cuanto menos, una superficie igual a la de la parcela mínima fijada por el planeamiento, y los suelos dotacionales colindantes que le confieren la condición de solar. Como consecuencia de la Actuación Aislada podrán resultar una o más parcelas edificables, conforme al planeamiento de aplicación.
- 4) Procede la Actuación Aislada en los supuestos recogidos en el Art. 73 de la LOTUP, siendo necesaria la acreditación de la disponibilidad civil a efectos de su promoción.
- 5) Los Programas de Actuación aislada, se formalizarán, tramitarán y desarrollarán conforme lo establecido en la Legislación Urbanística vigente que resulte de aplicación.
- 6) En los ámbitos delimitados por el Plan General, en los que proceda efectuar la equidistribución, o compensación de aprovechamientos consecuencia de cesión anticipada con reserva de aprovechamiento, y/o la ejecución simultánea de obras de urbanización para completar las condiciones del suelo como solar, podrán tramitarse actuaciones aisladas, siempre que se proceda a la compensación física o económica de los déficits de aprovechamiento, y simultáneamente la urbanización pendiente.

#### PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

- 1) Actuación Integrada es el proceso urbanístico por el que se establecen las condiciones jurídicas, económicas, temporales y de planeamiento a los efectos de transformar el suelo urbanizable y el urbano sin urbanización consolidada en solares urbanizados y edificables. Las Actuaciones Integradas proceden en los supuestos que se detallan en el Art. 73 de la Ley 5/2014 LOTUP y tienen como ámbito propio una o varias Unidades de Ejecución completas.
- 2) Los Programas de Actuación Integrada, se formalizarán, tramitarán y desarrollarán conforme lo establecido en la Legislación Urbanística vigente que resulte de aplicación.

#### EXPROPIACIÓN FORZOSA Y OCUPACIÓN DIRECTA

- 1) La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad



con lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 7/2015, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, y en la Ley de Expropiación Forzosa.

- 2) En particular, cuando se trate de actuaciones que tengan por objeto ejecutar las dotaciones públicas pertenecientes a la red primaria o secundaria, que el planeamiento general o de desarrollo las defina así y califique los terrenos necesarios con dicha finalidad.
- 3) Entre los bienes citados en el apartado anterior deben entenderse incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras previstas, como los que resulten necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente en general, así como para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial.
- 4) La aprobación de los instrumentos de ordenación producirá los siguientes efectos:
  - a) La declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos.
  - b) La necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.
- 5) Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.
- 6) Las vías rurales o caminos históricos que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.
- 7) Las Administraciones públicas desarrollarán actuaciones urbanísticas mediante expropiación en cualquier clase de suelo, con alguna de las siguientes finalidades:
  - a) Ejecutar las dotaciones públicas pertenecientes a la red primaria o secundaria.
  - b) Ampliar los Patrimonios Públicos de Suelo.
  - c) Sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos, de conformidad con el artículo 104 LOTUP.



- d) Obtener los terrenos de aquellos propietarios afectados por un Programa de Actuación que soliciten voluntariamente la aplicación del sistema de expropiación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 102.3 LOTUP.
  - e) Gestionar programas de actuación urbanística por gestión directa, por modalidad de expropiación (Artículo 97 LOTUP).
- 8) Las actuaciones urbanísticas mediante expropiación se desarrollarán por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en la legislación urbanística vigente que resulte de aplicación. Todo ello, de conformidad con la legislación estatal de suelo.
- 9) También podrá ser objeto de expropiación, el terreno (construido o no) que resulte estrictamente necesario para acometer acciones encaminadas a la implantación de mejoras en las edificaciones necesarias para posibilitar la accesibilidad de personas con capacidad física disminuida.
- 10) La ejecución de las actuaciones mediante expropiación requerirá:
- a) Que su ámbito haya sido delimitado por el planeamiento general o de desarrollo, por tratarse de una determinación propia de la ordenación pormenorizada.
  - b) Que el proyecto de expropiación incluya la relación de propietarios y demás titulares afectados por la expropiación y la descripción de los bienes y derechos a expropiar.
  - c) Que durante la tramitación del proyecto de expropiación sean notificadas a los propietarios y demás titulares las correspondientes hojas de aprecio.
- 11) Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades locales para la ejecución de planes u obras determinadas.
- 12) Se establecerán las actuaciones urbanísticas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de suelos dotacionales de la red primaria o secundaria, conforme al artículo 107 de la LOTUP, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución, donde materializar sus derechos de aprovechamiento.

#### ARTÍCULO 26. PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

1. Los ciudadanos particulares y las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, tienen derecho a la participación en la ordenación y gestión urbanísticas.



2. Podrán participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.
3. Todos los instrumentos de desarrollo de la ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por el Ayuntamiento, serán sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.
4. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.
5. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:
  - a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
  - b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

#### ARTÍCULO 27. SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO.

1. Conforme lo dispuesto en el Art. 12 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, todo el suelo se encuentra, en una de las situaciones básicas que se definen a continuación:
  - a. Está en la situación de **suelo rural**, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y





urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

- b. Se encuentra en la situación de **suelo urbanizado** el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

#### ARTÍCULO 28. CÉDULAS INFORMATIVAS.

##### CEDULA URBANÍSTICA.

1. La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, en el que se informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.
2. Deberá expedirse a solicitud de cualquier interesado en el plazo de un mes desde su solicitud, aportando a tal efecto el solicitante los datos necesarios para la identificación de la finca o sector de que se trate.

##### CEDULA DE EDIFICACIÓN.

1. La cédula de edificación es el documento escrito, expedido por el Ayuntamiento, en el que se informa sobre las condiciones técnicas de edificación de un solar determinado, que sirva de base para la redacción del proyecto correspondiente.
2. Deberá expedirse a solicitud de cualquier interesado en el plazo de un mes desde su solicitud, aportando a tal efecto el solicitante los datos necesarios para la identificación de la finca o sector de que se trate.

##### ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES.



1. La alineación y rasante oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones y rasantes oficiales de las parcelas.
2. La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación referido a los de ordenación pormenorizada de el Plan General y un plano del solar a escala mínima 1: 500, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes acotando los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuentan.

#### ARTÍCULO 29. ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

1. Los propietarios de terrenos, edificaciones e instalaciones deben mantenerlos en condiciones adecuadas para el ornato público y el decoro, así como para la seguridad y salubridad de las personas, la seguridad de las cosas y la conservación del patrimonio inmobiliario y el paisaje urbano o natural, tal y como señala el artículo 206 de la Ley Urbanística Valenciana.
2. El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos urbanísticos habilitados al efecto.
3. En caso de incumplimiento de la obligación referida, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:
  - a. La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos.
  - b. La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.
  - c. La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:
    1. Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.
    2. Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.
    3. Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.



4. Las órdenes de ejecución detallarán con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas en el apartado anterior y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad. No obstante, cuando se ordene la ejecución de obras u otras medidas recomendadas en los certificados de inspección técnica de construcciones o en sus informes anexos, las órdenes pueden remitirse a lo dispuesto en esos informes.
5. El procedimiento y efectos de las órdenes de ejecución se realizará conforme lo dispuesto en el Art. 501 del R.O.G.T.U. (en referencia a los artículos 206y 212 de la Ley Urbanística Valenciana)
6. El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.
7. Las multas coercitivas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10% del valor de las obras ordenadas.
8. El importe acumulado de las multas no rebasará el límite del deber de conservación definido en el artículo 208 Ley Urbanística Valenciana.
9. Las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.
10. Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio.

#### ARTÍCULO 30. DECLARACIÓN DE RUINA

1. Se entiende por ruina inminente de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración. En tal caso, el órgano municipal competente puede, previo informe técnico:



- a. Ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes del inmueble.
  - b. Adoptar las demás medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas, o la pérdida del Bien de Interés Cultural, tales como el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado.
2. Entre las medidas previstas en el apartado anterior sólo puede incluirse la demolición de aquellas partes del inmueble que sea imprescindible eliminar, y en ningún caso si se trata de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.
  3. El Ayuntamiento debe realizar inspecciones periódicas de los inmuebles afectados por las medidas previstas en este artículo, para comprobar si se mantienen las circunstancias que las motivaron o si en caso contrario se aprecian otras nuevas que aconsejen adoptar una decisión diferente.
  4. El procedimiento, contenido de la solicitud, resolución y efectos de la declaración de ruina, se realizará conforme lo dispuesto en los Art. 504 al 509 del R.O.G.T.U. (en referencia al artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana)

#### ARTÍCULO 31. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

1. La protección de la legalidad urbanística en el término municipal de Alcalalí se regirá por lo dispuesto en los Capítulos IV del título VII del R.O.G.T.U. en referencia a los artículos 190, 219, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 228, 231 256 y 257 de la Ley Urbanística Valenciana, por resultar materia de reserva legal.



## TÍTULO II.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### **CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### ARTÍCULO 32. CLASIFICACIÓN DEL SUELO CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL.

1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 28 y del Anexo IV de la Ley 5/2014 (LOTUP), y atendiendo a la realidad física del suelo y al destino previsto por el Plan General, la totalidad del suelo del término municipal de Alcalalí, se clasifica en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, identificándose en los Planos de Ordenación dicha clasificación, siendo los criterios aplicados para cada tipo de suelo, los contenidos en la Memoria Justificativa.





## CAPÍTULO II. EL SUELO URBANO.

---

### ARTÍCULO 33. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PLAN GENERAL.

1. El Plan General clasifica como suelo urbano (SU), los siguientes suelos:
  - a. El núcleo tradicional, delimitado y calificado como Núcleo Histórico. (CH), con una tipología de manzana densa, y ordenación viaria de sección irregular, clasificada como casco antiguo en el planeamiento anterior.
  - b. Las zonas de Casco Antiguo (CA), correspondiente al primer ensanche del núcleo histórico, que mantiene la tipología característica de manzana cerrada, con una ordenación viaria más regular, y mayores profundidades de manzana entre viarios.
  - c. La zona de Ensanche (EN), periféricas al casco antiguo, con una tipología característica de manzana cerrada, y mayor amplitud y rectitud del viario.
  - d. El suelo clasificado como urbano, de baja densidad, correspondiente a los nuevos crecimientos desarrollados con tipología de carácter extensivo (EXT) característico de las viviendas aisladas (UA) o adosadas (UF).
  - e. El suelo clasificado como urbano de tolerancia industrial (I), en el que se permite la instalación de edificios e instalaciones industriales.
  - f. Los suelos urbanizables desarrollados, que disponen de planeamientos de desarrollo, programación y están totalmente urbanizados. Corresponde a un suelo de baja densidad, en el que la normativa urbanística del Plan Parcial de desarrollo autoriza la vivienda unifamiliar tanto aislada (UA), como adosada o en fila (UF).
  - g. Las parcelas adyacentes al suelo urbano, sin urbanización consolidadas, sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial, y que el plan ordena pormenorizadamente o remite al desarrollo de un Plan de Reforma Interior, delimitando las Unidades de Ejecución independientes que se requieren para su desarrollo mediante actuaciones integradas.
  - h. Las viviendas unifamiliares aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas, que conforme a lo establecido en el Art. 29 de la L.U.V., están incluidas en sectores de suelo urbanizable o unidades de ejecución, y sean compatibles con la ejecución de la urbanización. En tal caso, los planes de desarrollo podrán prever, para las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, el régimen de actuaciones aisladas y su clasificación como suelo urbano.

### ARTÍCULO 34. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

1. La ejecución del suelo urbano, se realizará preferentemente mediante actuaciones aisladas, excepto en las Unidades de Ejecución delimitadas para la más adecuada



programación de las obras de urbanización; sin embargo, se podrán realizar por actuaciones aisladas si se justifica la viabilidad y coherencia de la urbanización.

2. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que para cada caso establece esta Ley, el planeamiento aplicable y las normas sobre protección del patrimonio cultural valenciano.
3. Los propietarios de suelo urbano tendrán los deberes impuestos por la legislación estatal que, conforme a la legislación urbanística vigente y las previsiones específicas de la ordenación urbanística, se cumplirán, según proceda, en régimen de Actuación Aislada o Integrada y mediante la programación cuando ésta sea precisa.
4. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:
  - a) Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, para lo que se han incluido en Unidades de Ejecución, salvo el supuesto previsto en el apartado 7c) del presente artículo.
  - b) Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.
5. Cuando se trate de áreas de reforma interior, delimitado en Unidades de Ejecución, o del supuesto referido en el apartado b) anterior, la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:
  - a) En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento verificada al margen de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior. En este supuesto el incremento de edificabilidad corresponde a la totalidad de la edificabilidad que la ficha de Planeamiento y Gestión atribuye a la UE o PRI.



- b) En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
  - c) En el caso de edificaciones consolidadas reguladas en la legislación urbanística, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.
6. Excepcionalmente, por Resolución del Conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.
7. Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.
8. En suelo urbano con urbanización consolidada, el cumplimiento de los deberes de la propiedad se sujetará a Programa de Actuación Aislada en los supuestos específicos previstos por la Ley.
9. Excepcionalmente, en suelo urbano con urbanización consolidada, la programación de Actuaciones Integradas podrá acordarse:
- a) Mediante Plan de Reforma Interior cuando decaiga la utilidad de la urbanización existente para los nuevos usos, tipos edificatorios, aprovechamientos o la remodelación de la estructura urbana que imponga el nuevo planeamiento.
  - b) Del mismo modo que el previsto en el apartado anterior cuando se ponga de manifiesto la insuficiencia de las previsiones del Plan por no poderse realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de su calidad y homogeneidad.
  - c) Con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinoso o manifiestamente inadecuada. No será requisito para esta modalidad de Actuación Integrada la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este





caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.





### **CAPÍTULO III. EL SUELO URBANIZABLE.**

#### ARTÍCULO 35. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.

1. La clasificación del suelo urbanizable comprende los terrenos de naturaleza rural (definidos en el artículo 12 del R.D. Legislativo 2/2008, Texto Refundido de la Ley de Suelo), que habrán de urbanizarse en desarrollo de las previsiones del Plan, así como aquellos que estando ya clasificados por el planeamiento anterior, se encuentran en tramitación o pendientes de desarrollo.
2. Se incluyen en este tipo de suelo, los sectores destinados específicamente a usos residenciales y terciarios, que se desarrollarán mediante planes parciales de desarrollo, y los suelos dotacionales e infraestructuras de la red primaria que se integran en los diferentes sectores o que no estando integrados en ellos el plan les otorga esta clasificación a fin de su integración en las diferentes áreas de reparto a efectos de su obtención.
3. Conforman los diferentes sectores clasificados como **suelo urbanizable**, los siguientes.-

##### A. SECTORES CON PLANEAMIENTO APROBADO:

Estos sectores, con planeamiento aprobado, disponen de la consideración de **Suelo Urbano**, como consecuencia de la aprobación del Planeamiento de desarrollo, encontrándose en diferentes situaciones de desarrollo por completar.

- Plan Parcial **CUMBRES DE ALCALALÍ**. Aprobado el PP por la Comisión Territorial de Urbanismo el 16 de octubre de 1992 y publicado en el BOP el 11 de junio de 1993. Posteriormente se aprueba el Proyecto de Urbanización en Pleno del Ayuntamiento el 1 de diciembre de 2003 y publicado en el BOP el 28 de abril de 2004; y el Proyecto de reparcelación en Plano del Ayuntamiento el 9 de febrero de 2004 y publicado en el BOP el 28 de abril de 2004. Este sector, se redimensiona y reordena, eliminando la parte ubicada en las cotas superiores a aproximadamente 350 metros, por lo que se produce la ocupación de parte del Sector **JAN WIETEN**, a cota inferior, para trasladar la edificabilidad permitida. Se considera urbano por que supone la compensación de no desarrollar la totalidad del Plan Parcial Cumbres de Alcalalí. Se computa el área no desarrollada por el PP Cumbres de Alcalalí, que es de carácter urbano ya aprobado, por tanto consideramos urbano a Jan Wieten, aunque de origen sea urbanizable.
- Plan Parcial de **BENARROSA GARDEN**. Aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 19 de febrero de 1993 y publicado en el BOP el 26 de abril de 1993.



## B. SECTORES NO TRAMITADOS, PROCEDENTES DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR:

Considerado como Suelo Apto para Urbanizar no desarrolladas procedentes de las Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 16 de octubre de 1992 y publicado en el BOP el 13 de noviembre de 1992 existen los siguientes sectores:

- El Sector ELS TROSSOS, ubicado al este del núcleo urbano de Alcalalí, dispone de una parte consolidada por la edificación irregular, desde tiempo inmemorial, que las Normas Subsidiarias clasificaron como Suelo Apto para Urbanizar (SAU), con el objetivo de provocar la ordenación mediante el desarrollo de un Plan Parcial, no obstante el alto grado de consolidación, donde se presenten edificaciones cuyo derecho se encuentre ya incorporado al patrimonio de sus titulares, ha impedido su desarrollo en todo este tiempo. En consecuencia, se distribuye en dos zonas distintas, las que se encuentran en condiciones de Áreas Semiconsolidadas, recogidas en el artículo 85 y Anexo IV de la Ley 5/2014 LOTUP, que se califican como Suelo Urbano, y se permite su desarrollo mediante actuaciones Aisladas o Integradas, y el resto no consolidado, que se mantiene su clasificación como Suelo Urbanizable, para su desarrollo y obtención de las dotaciones de uso sanitario y docente, necesarias para la población de Alcalalí.
- El Sector **SAU 2** se ubica al norte de la urbanización La Solana, entre los sectores de Cumbres de Alcalalí y Benarrosa Garden. Estaba incluido dentro de una gran zona apta para urbanizar en la NNSS, actualmente no está aprobado, y existe por tanto ausencia de consolidación y urbanización. Este Sector no se considerará en la propuesta del nuevo planeamiento.
- El Sector **UE 20** se ubica al este de la Solana. Estaba incluido dentro de una gran zona apta para urbanizar en la NNSS, actualmente no está aprobado, y existe por tanto ausencia de consolidación y urbanización. Pasa a denominarse UE19.

## C. SECTORES O UNIDADES DE EJECUCIÓN DE SUELO URBANO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE CON AUSENCIA DE CONSOLIDACIÓN NI URBANIZACIÓN:

- Corresponde a UNIDADES DE EJECUCIÓN no desarrolladas procedentes de las Normas Subsidiarias de 1992.
- Todas las Unidades de Ejecución existentes en las Normas Subsidiarias vigentes, disponen de edificación y/o urbanización consolidada, aunque no todas ellas están colmatadas, lo que ha motivado incluso la existencia de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias para la eliminación de las Unidades de Ejecución, remitiendo la ejecución de las obras de urbanización pendiente a la realización de Actuaciones Aisladas.



- Se procede a su mantenimiento, procediendo en caso necesario, para la equidistribución de beneficios y cargas y la conexión con las redes existentes, a la redelimitación, o a su eliminación, en el supuesto de que hayan obtenido la condición de solar, o puedan desarrollarse de manera coherente por actuaciones aisladas. La Unidad de Ejecución UE-2 se divide en 3 unidades distintas, cuya programación y equidistribución (reparcelación) debe realizarse conjuntamente para obtener los suelos dotacionales, y su urbanización puede desarrollarse independiente.

#### D. SECTORES NUEVOS PLAN GENERAL

- Sector **ELS PLANS**. Situado al sur de la urbanización La Solana, y al norte del casco urbano de Alcalalí, bordeando la carretera CV-750. El límite este esta configurado por suelo de carácter reclasificable, zonas de previsión para futuras ampliaciones, una vez se produzca la colmatación de los sectores urbanizables. Su destino es uso residencial de carácter intensivo, sin definir la ordenación pormenorizada.
  - Unidades de ejecución **UE5** y **UE6** de la Llosa de Camacho. Se sitúan al sur del casco urbano de la Llosa. Se accede desde la carretera que viene del sur desde Alcalalí, CV-720. Corresponde al espacio de crecimiento normal, una vez colmatada las áreas urbanas, su finalidad es producir un cerramiento del crecimiento del municipio, creando un viario de borde que evite la visibilidad de las traseras de las viviendas. Su destino es uso residencial extensivo, sin definir la ordenación pormenorizada.
4. Conforman los diferentes SISTEMAS PRIMARIOS clasificados como suelo urbanizable, los siguientes.-

##### a. Equipamientos:

Nuevos del Plan General, y que se configuran dentro de los elementos de red primaria para su obtención por adscripción a los suelos urbanizables:

- Ampliación del Cementerio de Alcalalí, al sur del Riu Xaló y al este de la CV 720, en las proximidades de la partida de Les Sortetes, y con capacidad suficiente para las previsiones del Plan General.(PID)
- Ampliación del Cementerio de La Llosa de Camacho, al este del casco urbano de La Llosa, supone la ampliación del actual cementerio, y con capacidad suficiente para las previsiones del Plan General.(PID)



- Ampliación de la EDAR de la Llosa de Camacho, colindante con la parcela existente, que complementa la parcela catastral.
- Parcelas de reserva para del Suelo Deportivo al sureste del casco urbano de la Llosa de Camacho, al norte de la carretera CV-720. (PRD).
- Parcela de reserva de uso docente, para la ubicación del Centro de Educación Infantil y Primaria en el sector urbanizable de Els Trossos.(PED).

**b. Red viaria:**

- Espacio de reserva viaria necesaria para la generación de un viario de ronda urbana que evite las travesías al sur del casco urbano de la Llosa de Camacho, dando continuidad a la CV720 sin necesidad de atravesar la población. Corresponde a espacio de reserva viaria de los distintos viarios de borde, no incluidos en los sectores de suelo urbanizable colindantes, y que conforman corredores del sistema de espacios libres, con complementos de viabilidad sostenible.
- Espacio de reserva viaria necesaria para la generación de un viario de ronda urbana que evite las travesías al sur del casco urbano de Alcalalí, dando continuidad a la CV-720 (dirección Pedreguer) con la CV-750 (dirección Xaló) sin necesidad de atravesar la población. Corresponde a espacio de reserva viaria de los distintos viarios de borde, no incluidos en los sectores de suelo urbanizable colindantes, y que conforman corredores del sistema de espacios libres, con complementos de viabilidad sostenible.

**c. Suelo destinado a Parque Público de Naturaleza Urbana (QL) y Sistema de Espacios Libres (SEA).**

- Corresponde a la obtención de todos los suelos clasificados como Parque de Naturaleza Urbana (PQL), para el cumplimiento de los estándares del Anexo IV, de la LOTUP.
- Espacios a obtener dentro del Área Reparcelable de los nuevos Sectores reclasificados por el Plan General, y cuya finalidad es obtener el suelo de alto valor natural y cultural. En concreto se determina como PQL la zona verde del sector Jan Wieten consecuencia de la permuta con el Sector Cumbres de Alcalalí, y la colindante a la UE19.

5. Conforme lo dispuesto Artículo 107 del R.G.T.U., en las vías interurbanas contiguas al suelo urbano y a los suelos urbanizables, las áreas intersticiales entre estos suelos y aquellas,



afectas por las servidumbres legales y las exigencias funcionales de la vialidad, se clasifican, respectivamente, como suelo urbano y urbanizable y se acondicionarán como zona ajardinada de fácil conservación quedando sujetas a las exigencias funcionales de la carretera.

6. Las zonas intersticiales clasificadas como suelo urbanizable en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se deberán obtener y urbanizar con cargo al mismo. No computarán a efectos de dotaciones públicas, excepto en el caso previsto en el artículo 33.4 de la ley de Carreteras de la Comunitat Valenciana.

#### ARTÍCULO 36. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

1. La ejecución del suelo urbanizable, se realizará mediante actuaciones integradas, excepto las parcelas vinculadas urbanísticamente a las edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, y donde a las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas se aplicará el régimen de actuaciones aisladas, siendo su clasificación como suelo urbano.
2. El presente Plan General prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:
  - a) Exige producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o
  - b) Requiere ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a 40.000 metros cuadrados con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o
  - c) Se estima necesaria su ejecución mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.
3. La clasificación como suelo urbanizable por el presente Plan General, tan solo supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, por lo que hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación. Dicha clasificación implica la sujeción de los terrenos al régimen de las Actuaciones Integradas para poder desarrollar su urbanización.
4. Los particulares que sean designados como Urbanizador del correspondiente Programa, en selección sujeta a publicidad y libre concurrencia, son titulares de la facultad de promover



la transformación urbanística del suelo urbanizable. Dicha facultad se ejerce mediante la formulación y ejecución de Programas de Actuación Integrada.

5. La aprobación y vigencia de un Programa de Actuación Integrada, así como la consiguiente designación de un Urbanizador que garantice su gestión en las condiciones y plazos establecidas por aquél, es condición necesaria para la transformación urbanística del suelo urbanizable y para el ejercicio de los derechos dimanantes de la misma.
6. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comporta los deberes de cesión, de equidistribución, así como de costear la urbanización que prescribe la legislación estatal, que, con carácter previo o simultáneo a la edificación, se concretarán en los siguientes:

a) Cesión gratuita y libres de cargas a la administración los terrenos para dotaciones públicas, de la Red Primaria y Secundaria, necesarios para el desarrollo de la actuación integrada y los precisos para compensar su excedente de aprovechamiento, así como los correspondientes a la cesión exigida por el artículo 13.6LOTPP, en su caso.

Cuando necesidades objetivas de la urbanización exijan cesiones dotacionales que superen las precisas, para compensar dicho excedente, los interesados tendrán derecho a la reserva de aprovechamiento por la parte constitutiva del exceso.

b) Cesión gratuita de las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.

c) Costear las cargas de urbanización reguladas en el Programa para el cumplimiento de los objetivos imprescindibles que le son propios; sufragar, en su caso y justa proporción, el coste de las obras de utilidad común a diversas actuaciones que excedan a dicho Programa, con distribución de los costes, cuando proceda, mediante canon de urbanización. Las cargas y costes de urbanización se asumirán en proporción al aprovechamiento que, correlativamente, beneficie a quien las soporte y teniendo en cuenta el apartado anterior.

d) Edificar los solares en el plazo que establezca el Programa.



## ARTÍCULO 37. RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE.

1. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable que no tengan Programa aprobado y vigente estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las aplicables en virtud de otras Leyes:
  - a) Deberán respetar las determinaciones que sobre usos establece el presente Plan.
  - b) No se podrán realizar otras construcciones que las definidas por el plan como obras menores complementarias o ampliaciones de las edificaciones existentes hasta un máximo del 10 % de su superficie, con renuncia expresa al incremento de su valor de expropiación hasta un plazo máximo de cinco años desde el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación. Asimismo, podrán realizarse las obras vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.
  - c) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establece.
  - d) En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento vigente y la legislación agraria.
  - e) Serán de aplicación para cada situación y emplazamiento, las Normas de Integración Paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje
2. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable con Planeamiento aprobado o con Programa aprobado y vigente, se desarrollarán conforme a la normativa específica que resulte de aplicación contenida en el presente Plan General, siendo las edificabilidades concretas las establecidas por el Plan Parcial aprobado para cada parcela estarán.





## **CAPÍTULO IV. EL SUELO NO URBANIZABLE.**

---

### ARTÍCULO 38. SUELOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.

1. El Plan General clasifica y ordena como suelo no urbanizable protegido, los siguientes terrenos:
  - a) Los que tienen la condición de bienes del dominio público hidráulico (Cauces), 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 albergan 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 están sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.
2. El plan general clasifica como suelo no urbanizable común los terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales no se han incluido en la categoría de protegido, por no encontrarse en los supuestos previstos en el artículo 4 de la Ley de suelo no urbanizable y aquellos 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. Dadas la existencia de abundantes valores ambientales y paisajísticos a proteger en el término municipal, clasificadas como Suelo No Urbanizable Protegido SNUP, el Suelo No Urbanizable Común, dispone de menor superficie, ubicándose en los entornos de los núcleos urbanos.
3. El SNUC, se divide en las siguientes zonas:



- Suelo no urbanizable común GENERAL - **SNUC-G**. ZRC-AG, Zona mixta de acuerdo al Anexo IV de la Ley 5/2014 LOTUP, susceptible de albergar usos y aprovechamientos diversos.
4. El SNUP, está integrado por los siguientes tipos:
- Suelo no urbanizable protegido CAUCES - **ZRP-AF-CA**. Suelo perteneciente al dominio público hidráulico que incluye además las franjas de servidumbre de paso.
  - Suelo no urbanizable protegido AFECCIONES DE CARRETERAS - **ZRP-AF-CV**. Suelos afectados por la legislación sectorial de carreteras, y que configura las áreas de reserva viaria estructural supramunicipal.
  - Suelo no urbanizable protegido POZOS - **ZRP-AF-PO**. Incluye los ámbitos de protección correspondientes a los pozos de extracción para el abastecimiento de agua potable de la población.
  - Suelo no urbanizable protegido VÍAS PECUARIAS - **ZRP-NA-VP**. Se trata de bienes de dominio público cuya protección se extiende a lo largo de todo su trazado y ancho legal según el proyecto de clasificación de vías pecuarias del municipio.
  - Suelo no urbanizable protegido PATRIMONIO - **ZRP-NA-PT**. Terrenos que albergan bienes incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio.
  - Suelo no urbanizable protegido AGRÍCOLA – **ZRP-AG**. Terrenos que presentan valores rústicos y agrarios considerados definatorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural y de productividad agrícola.
  - Suelo no urbanizable protegido AMBIENTAL - **ZRP-NA-AM**. Espacios sujetos a un régimen específico de protección (LICs, ZEPA, Microrreservas, etc) conforme a la legislación ambiental vigente.
  - Suelo no urbanizable protegido AGROFORESTAL PAISAJÍSTICO – **ZRP-NA-PP**. Suelos que albergan valores paisajísticos cuya conservación y mantenimiento convienen al interés público local.
  - Suelo no urbanizable protegido FORESTAL - **ZRP-NA-FO**. Terrenos de carácter forestal, incluidos en el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana.



- Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-LE**, por Afección de Líneas Aéreas de Alta y Media Tensión.
5. La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en los planos de Ordenación Estructural.

#### ARTÍCULO 39. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. La clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable incluido en alguna de las dos categorías previstas, y su adscripción a las distintas zonas que delimita el planeamiento, define la función social de aquéllos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Excepcionalmente, mediante los procedimientos y en los términos previstos en la 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.
6. 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.
7. 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 autorizada 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 la 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.



## TÍTULO III.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### CAPÍTULO I. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.

#### ARTÍCULO 40. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. Tal como se expone en la "memoria justificativa", el Plan General divide el territorio municipal en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, diferenciada los Núcleos Históricos Tradicionales, conforme a la establecida en el Catálogo de Bienes e Espacios Protegidos.
2. Las zonas primarias, en función de su uso o del tipo edificatorio dominante, se ajustan a las siguientes categorías básicas:
  - a. **Uso residencial**, que podrá tener alta, media o baja densidad.
  - b. **Uso terciario**, que podrá destinarse a uso comercial, logístico, de ocio, de servicios o mixto.
  - c. **Uso industrial-almacenes**, que podrá destinarse a industria media o ligera.
  - d. **Uso Dotacional**, que podrá destinarse a las actividades de servicios a la sociedad.
3. La zona residencial se subdivide, en razón a la intensidad edificatoria en:
  - ALTA DENSIDAD = ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA.
  - MEDIA DENSIDAD = ZONA RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA.
  - BAJA DENSIDAD = ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA.
4. Para cada una de las zonas primarias se establecen las de ordenación pormenorizada conforme al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, siendo los Usos asignados los establecidos en el citado Reglamento y en la Ley del Suelo No Urbanizable (LSNU).

#### ARTÍCULO 41. USOS GLOBALES.

1. De conformidad con los artículos del Capítulo III, del Título III. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística, del Reglamento de Zonas, se considera como uso global al predominante de las edificaciones de un área determinada, diferenciándose en las categorías residencial, industrial, terciario y dotacional.
  - **Uso residencial.**- Se incluyen en el uso *residencial* las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter



colectivo. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

- Residencial *unitario* (Ru): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
  - Residencial *múltiple* (Rm): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.
  - Uso **terciario** (T).- Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.
  - Uso **industrial – almacén** (I).- 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.
  - Uso **dotacional** (D).- Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida. Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.
2. Usos incompatibles.- Se consideran incompatibles con el modelo territorial propuesto, las actividades e instalaciones siguientes:
- Las industrias pesadas o contaminantes, grados IV y V

#### ARTÍCULO 42. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. De conformidad con los artículos del Capítulo IV, del Título III. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística, del Reglamento de Zonas, se considera una zona de ordenación urbanística al área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado, y que constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.
2. A partir de las zonas obtenidas por aplicación de los criterios contenidos en el Reglamento de Zonas, se determinan para el presente Plan las ZONAS GENÉRICAS de ordenación urbanística siguientes:





ZONA		USO DOMINANTE	TIPOLOGÍA	SISTEMA DE ORDENACIÓN
NÚCLEO HISTÓRICO	CH	Residencial	Manzana compacta-cerrada	Alineación a vial
CASCO ANTIGUO	CA	Residencial	Manzana cerrada	Alineación a vial
ENSANCHE	EN	Residencial	Manzana cerrada	Alineación a vial
BAJA DENSIDAD EXTENSIVO	EXT	Residencial	Bloque exento	Edificación aislada
BAJA DENSIDAD INTENSIVO	INT	Residencial	Bloque exento	Edificación aislada
TERCIARIO AISLADO	TER	Terciario	Bloque exento	Edificación aislada
INDUSTRIAL AISLADA	IBE	Compatibilidad Industrial	Bloque exento	Edificación aislada
DOTACIONAL AISLADA	DOT	Dotacional	Bloque exento	Edificación aislada

3. Para cada zona se establecen diversas subzonas, cuya diferencia radica en el nivel de intensidad u otras condiciones específicas que le otorgan un carácter diferenciado, que no alteran el contenido básico que identifica la zona básica, estando sus determinaciones contenidas en la ordenación pormenorizada.





## CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO.

### ARTÍCULO 43. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.

1. Para el suelo Urbano, se establecen las siguientes zonas de ordenación urbanística, estructuradas en función de los usos básicos establecidos:

- Uso Residencial:
  - Núcleos Históricos Tradicional (SUCH).
  - Casco Antiguo (SUCA).
  - Ensanche periférico del casco urbano (SUEN)
  - Residencial de Baja Densidad, con carácter extensivo (SUEXT) que corresponde a las tipologías de vivienda unifamiliar tanto aislada como en fila, (UA-UF), se corresponde con los sectores de La Solana, Jan Wieten, Cumbres de Alcalalí, Benarroza Garden, y Vereda Park.
- Uso Terciario:
  - Edificaciones para usos Terciarios exclusivos (SUT)
- Uso Industrial:
  - Edificaciones para usos Industriales y Terciarios (SUI)
- Uso Dotacional:
  - Uso de Comunicaciones (Dcm)
  - Uso de Espacios Libres (Del)
  - Uso de Equipamiento comunitario:
    - i. Uso Educativo (Ded)
    - ii. Uso Recreativo-Deportivo (Der)
    - iii. Uso Socio-Cultural (Dsc)
    - iv. Uso Administrativo (Dad)
    - v. Uso Abastecimiento (Dab)
    - vi. Uso Religioso (Dre)
    - vii. Uso Servicio Urbano (Dsu)
    - viii. Uso Cementerio (Dce)
  - Uso de Infraestructuras (Din)

### ARTÍCULO 44. NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL. (SUCH)

1. El ámbito definido para los núcleos históricos tradicionales (SUCH), delimitados en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, se corresponde con las zonas de Alta Densidad de carácter INTENSIVO, está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de





ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta-cerrada, y el uso global residencial.

2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	RESIDENCIAL	Múltiple	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		TERCIARIO	Excepto los incompatibles		Almacenamiento como uso exclusivo
		INDUSTRIAL	Talleres artesanales		Tanatorios- Crematorios
		DOTACIONAL	Público o privado		Estaciones de servicio
		APARCAMIENTO	Público o privado		Locales de ocio o con actividades molestas
				INDUSTRIAL	Excepto grados I y II
				DOTACIONAL	Cementerios

3. A los Núcleos Históricos les será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

4. Los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada.

**ARTÍCULO 45. RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO. (SUCA)**

1. El ámbito definido como Casco Antiguo (SUCA), por el Plan General, corresponde a las zonas de Alta densidad de carácter INTENSIVO, está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada, y el uso global residencial.

2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	RESIDENCIAL	Múltiple	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		TERCIARIO	Excepto los incompatibles		Almacenamiento como uso exclusivo
		INDUSTRIAL	Talleres artesanales		Tanatorios- Crematorios
		DOTACIONAL	Público o privado		Estaciones de servicio
		APARCAMIENTO	Público o privado		Locales de ocio o con actividades molestas
				INDUSTRIAL	Excepto grados I y II
				DOTACIONAL	Cementerios

3. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la



edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 46. RESIDENCIAL ENSANCHE DEL CASCO. (SUEN)

4. El ámbito definido como Ensanche del Casco Urbano, por el Plan General, corresponde a las zonas de Alta densidad de carácter INTENSIVO, está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada, y el uso global residencial.
5. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Múltiple	TERCIARIO	Excepto los incompatibles	TERCIARIO	Comercial al por mayor
RESIDENCIAL	Unitario	INDUSTRIAL	Talleres artesanales		Almacenamiento como uso exclusivo
		DOTACIONAL	Público o privado		Tanatorios- Crematorios
		APARCAMIENTO	Público o privado		Estaciones de servicio
					Locales de ocio o con actividades molestas
				INDUSTRIAL	Excepto grados I y II
				DOTACIONAL	Cementerios

(1) Se admite como compatible, el uso residencial unitario, cuando por las dimensiones del solar solo resulte posible la implantación de una vivienda.

6. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 47. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD CARÁCTER EXTENSIVO (SUEXT)

1. El ámbito definido como Residencial Unifamiliares Aislada o Adosadas en Fila o hilera, se corresponde con las zonas de Baja Densidad (SUEXT), de carácter EXTENSIVO, ocupando el Suelo Apto para Urbanizar de los sectores La Solana, Jan Wieten, Cumbres de Alcalalí, Benarroza Garden, y Vereda Park., en su tipología de Residencial Unifamiliar en Bloque Abierto (RuBa) correspondiente a unifamiliar aislada (RuBE-UA) y unifamiliar adosada o en fila (RuBa-UF). Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por



edificación aislada con retranqueos totales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque en hilera, y uso global residencial.

2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	Comercial (pequeño y mediano)	TERCIARIO	excepto los compatibles
RESIDENCIAL	Múltiple		Restauración		Tanatorios
			Asistencial		Crematorios
			Recreativo		Suministro de carburantes
			Oficinas-administrativo		
		DOTACIONAL	Público o privado	INDUSTRIAL	Todos
		APARCAMIENTO	Público o privado	DOTACIONAL	Cementerios

3. Los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada.

**ARTÍCULO 48. INDUSTRIAL – TERCARIO BLOQUE EXENTO (SUI).**

1. El ámbito definido como Industrial o de tolerancia industrial de carácter aislado, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbano, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales o parciales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global industrial, y se pretende la compatibilidad de usos, excluyendo los grados de industrial de mayor afección al entorno.

2. Los Usos que se establecen para esta zona se expresan en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
INDUSTRIAL		TERCIARIO	Todos los tipos (salvo los especificados en incompatibles)	RESIDENCIAL	Se permite una vivienda por cada edificio industrial para guarda o similar
				INDUSTRIAL	Grados IV y V
				DOTACIONAL	Docente
					Religioso
					Cementerio

3. Los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada.

**ARTÍCULO 49. DOTACIONAL (DOT).**

1. El uso Dotacional es el referido al conjunto de actividades públicas, que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesaria para el desarrollo individual y colectivo.



2. Se consideran cuatro grandes grupos dotacionales en razón de la naturaleza de su función global: Viario, Jardines y Zonas Verdes, Equipamientos e Infraestructuras.
3. Las dotaciones públicas, atendiendo al uso al que se destinen, son calificadas por el Plan como:
  - a. ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES:
 

○ ÁREAS DE JUEGO	(AL)
○ JARDINES	(JL)
○ PARQUES	(QL)
  - b. RED VIARIA:
 

○ VIARIO	(RV)
○ APARCAMIENTO	(AV)
  - c. EQUIPAMIENTOS:
 

○ EDUCATIVO-CULTURAL	(ED)
○ DEPORTIVO-RECREATIVO	(RD)
○ ASISTENCIAL	(TD)
○ ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL	(AD)
○ INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO	(ID)
4. Las reservas de suelo con destino dotacional público, tanto en la Red Primaria como en la Secundaria, se delimitan diferenciando cada uno de los usos antes especificados. Este Plan y los instrumentos de desarrollo del mismo identificarán cada dotación con las siglas expresadas en el número anterior, precedidas de la letra P si es dotación de la Red Primaria, y precedidas de la letra S si es de la Secundaria. La red viaria no señalizada y no incluida en los planos de red primaria como tal, se entenderá incluida en la secundaria.
5. Las parcelas con destino escolar, disponen de las condiciones necesarias para su construcción establecidas por la administración competente, y como mínimo:
  - Ausencia de centros de transformación no vinculados a actividad docente.
  - Coeficiente de edificabilidad 1'50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Altura de cornisa 12 m.
  - Número de plantas = 3.
  - Coeficiente de ocupación de parcela 60 %.
  - Sin limitación para distancias a lindes, fachadas, formas de los edificios y sus cubiertas, ni plazas de aparcamientos.



**CAPÍTULO III. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.**

**ARTÍCULO 50. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.**

1. Para el suelo Urbanizable (SUZ), se definen las siguientes zonas de ordenación urbanística, estructuradas en función de los usos básicos establecidos:

- Uso Residencial (SUZR):
  - Residencial de carácter intensivo de ensanche (SUZINT)
  - Residencial de baja densidad de carácter extensivo (SUZEXT)
- Uso Dotacional.
  - Edificaciones para usos Dotacionales públicos o privados. (DOT)

**ARTÍCULO 51. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE CARÁCTER INTENSIVO (SUZINT)**

1. El ámbito definido como Urbanizable Residencial corresponde a zonas de nuevo crecimiento del Casco urbano definido por el Plan General, corresponde a las zonas de Alta densidad de carácter INTENSIVO, el sector ELS PLANS, y las manzanas más próximas al ensanche en el sector Els Trossos; está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación de Edificación Aislada, la tipología edificatoria de Bloque Exento, y el uso global residencial (RmBE).

2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Múltiple	RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	excepto los compatibles
		TERCIARIO	Comercial (pequeño y mediano)		Tanatorios
			Restauración		Crematorios
			Asistencial	Suministro de carburantes	
			Recreativo	INDUSTRIAL	Todos
			Oficinas-administrativo	DOTACIONAL	Cementerios
		DOTACIONAL	Público o privado		
		APARCAMIENTO	Público o privado		

(2) Se admite como compatible, el uso residencial unitario, cuando por las dimensiones del solar solo resulte posible la implantación de una vivienda, o se plantee la edificación de la típica "casa de pueblo" unifamiliar en alineación de vial.

3. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la





edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada.

**ARTÍCULO 52. EDIFICACIÓN DE CARÁCTER EXTENSIVO (SUZEXT).**

1. El ámbito definido como Suelo Urbanizable Residencial, dispone como compatibles las tipologías de viviendas Unifamiliares Adosada y Aisladas. Se corresponde con las zonas de Densidad Baja de carácter EXTENSIVO, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbanizable. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global residencial.
2. Los Usos que se establecen para esta zona son análogos a los establecidos para la misma zona en suelo urbano, y se expresan en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	Comercial (pequeño y mediano)	TERCIARIO	excepto los compatibles
RESIDENCIAL	Múltiple		Restauración		Tanatorios
			Asistencial		Crematorios
			Recreativo		Suministro de carburantes
			Oficinas-administrativo		INDUSTRIAL
		DOTACIONAL	Público o privado	DOTACIONAL	Cementerios
		APARCAMIENTO	Público o privado		

3. Los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada, pudiendo establecerse diversos niveles de intensidad en función de edificabilidades máximas permitidas para cada uno de ellos.

**ARTÍCULO 53. DOTACIONAL AISLADA (DOT).**

1. El ámbito definido como dotacional de carácter aislado, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbanizable, tiene un carácter complementario del terciario; estando tan solo previsto en el sector correspondiente al “educacional y sanitario-asistencial”, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales o parciales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global dotacional.
2. Los Usos que se establecen para esta zona son análogos a los establecidos para la misma zona en suelo urbano, y se expresan en el cuadro siguiente:



Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
DOTACIONAL	EDUCATIVO	DOTACIONAL	DEPORTIVO	TERCIARIO	Comercial, Hotelero
	ASISTENCIAL		SOCIO CULTURAL	DOTACIONAL	Cementerios
	SANITARIO		RELIGIOSO	INDUSTRIAL	
		RESIDENCIAL	Se permite el uso residencial colectivo de residencia universitaria o religiosa	RESIDENCIAL	Se permite sólo una vivienda por cada edificio terciario para guarda o similar

3. Las parcelas con destino escolar, disponen de las condiciones necesarias para su construcción establecidas por la administración competente, y como mínimo:

- o Ausencia de centros de transformación no vinculados a actividad docente.
- o Coeficiente de edificabilidad 1'50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- o Altura de cornisa 12 m.
- o Número de plantas = 3.
- o Coeficiente de ocupación de parcela 60 %.
- o Sin limitación para distancias a lindes, fachadas, formas de los edificios y sus cubiertas, ni plazas de aparcamientos.





## **CAPÍTULO IV. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

### **ARTÍCULO 54. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

1. El Plan General establece como zonas básicas de ordenación urbanística las correspondientes a las categorías establecidas para el Suelo No Urbanizable:

- a) Suelo no Urbanizable Común (**SNUC**)
- b) Suelo no Urbanizable Protegido (**SNUP**)

2. El suelo no urbanizable se regula por la legislación sectorial aplicable en cada caso y por la Ley 5/2014, (LOTUP), o ley que la sustituya. El Suelo No Urbanizable, carece de aprovechamiento lucrativo, salvo los supuestos de aprovechamientos permitidos en dicho suelo por la LSNU.

### **ARTÍCULO 55. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN – ZONA RURAL COMÚN (ZRC).**

1. El SNUC, está integrado por los siguientes tipos:

- Suelo no urbanizable común GENERAL - **ZRC-AG**. Zona mixta de acuerdo al Anexo IV de la Ley 5/2014 LOTUP susceptible de albergar usos y aprovechamientos diversos.

### **ARTÍCULO 56. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP).**

1. El SNUP, está integrado por los siguientes tipos:

- Suelo no urbanizable protegido CAUCES - **ZRP-AF-CA**. Suelo perteneciente al Dominio Público Hidráulico correspondiente a los cauces de ríos y los barrancos; a los que se aplicará lo preceptuado por el Real Decreto legislativo 17/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS.
- Suelo no urbanizable protegido AFECCIONES DE CARRETERAS - **ZRP-AF-CV**. Suelos afectados por la legislación sectorial de carreteras, y que configuran las áreas de reserva viaria estructural supramunicipal. Son de aplicación las afecciones sectoriales de las Leyes de Carreteras de ámbito estatal y de la Comunidad Valenciana.
- Suelo no urbanizable protegido POZOS. **ZRP-AF-PO**. Incluye los ámbitos de protección correspondientes a los pozos de extracción para el abastecimiento de agua potable de la población.
- Suelo no urbanizable protegido VÍAS PECUARIAS - **ZRP-NA-VP**. Se trata de bienes de dominio público cuya protección se extiende a lo largo de todo su trazado y ancho legal según el proyecto de clasificación de vías pecuarias del municipio y sobre las





que será de aplicación lo preceptuado en La Ley 3/1995, de 23 de marzo, Ley de Vías Pecuarias, (BOE, núm. 71, de 24 de marzo de 1995), y en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Ley de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, (DOGV, núm. 2423, de 9 de enero de 1995). Instrucción de 13 de enero de 2012, de la Dirección General de Medio Natural, sobre vías pecuarias (DOCV núm. 6694, de 18 de enero de 2012)

- Suelo no urbanizable protegido PATRIMONIO - **ZRP-NA-PT**. Terrenos que albergan bienes incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio, así como su zona de Entorno de Protección.
- Suelo no urbanizable protegido AGRÍCOLA – **ZRP-AG**. Terrenos que presentan valores rústicos y agrarios considerados definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural y de productividad agrícola.
- Suelo no urbanizable protegido AMBIENTAL - **ZRP-NA-AM**. Espacios sujetos a un régimen específico de protección (LICs, ZEPA, Microrreservas, etc) conforme a la legislación ambiental vigente.
- Suelo no urbanizable protegido AGROFORESTAL PAISAJÍSTICO – **ZRP-NA-PP**. Suelos que albergan valores paisajísticos cuya conservación y mantenimiento convienen al interés público local.
- Suelo no urbanizable protegido FORESTAL - **ZRP-NA-FO**. Terrenos de carácter forestal, incluidos en el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana que no disponen de otro tipo de protección superior, y que se regulan según las condiciones establecidas en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana (DOGV 2168, de 21-12-93), el Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 2520, de 1 de junio de 1995).
- Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-LE**, por AfECCIÓN de Líneas Aéreas de Alta y Media Tensión.



## **CAPÍTULO IV. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS – INFRAESTRUCTURA VERDE.**

### **ARTÍCULO 57. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS COMO ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

1. El Sistema de Espacios Abiertos definido en el Estudio del Paisaje del Plan General, configura, conforme lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento del Paisaje, una Zona de Ordenación Urbanística, teniendo carácter estructural del contenido de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.
2. A los efectos de conseguir los Objetivos de Calidad Paisajística definidos en el Estudio del Paisaje, se delimita el Sistema de Espacios Abiertos o conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí.
3. El Sistema de Espacios Abiertos constituirá una zona de Ordenación Urbanística a los efectos de los artículos 36.1.c) y 45.1.e) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y tiene por objeto proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales así como el patrón ecológico del lugar y los valores ecológicos, culturales y paisajísticos del lugar, mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición físicas y visuales entre distintos usos y actividades.
4. La inclusión de un terreno en el Sistema de Espacios Abiertos es independiente de su clasificación o calificación urbanística, la ordenación que se establece garantiza el carácter de espacio abierto. Las Normas de Integración establecen las condiciones de uso de tales suelos.
5. Forman parte del Sistema de Espacios Abiertos, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.7 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, los siguientes paisajes:
  - Los elementos incluidos en el Catalogo de Paisaje.
  - Las conexiones ecológicas y funcionales o franjas de terreno que conectan los espacios del apartado anterior y que aun no teniendo elementos de singularidad manifiesta paisajística o incluso se encuentren degradados, se consideran necesarios como áreas de conexión entre los espacios de interés para lograr una continuidad física, ecológica y funcional. En cualquier caso incluirán:
    - la red hídrica,



- los senderos históricos,
  - las vías pecuarias,
  - las infraestructuras y similares, y
  - los corredores verdes a los que se refiere la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, que desempeñan funciones de conexión biológica y territorial.
6. Las Normas de Integración Paisajística del Estudio del Paisaje del Plan General, definen el grado de protección y el régimen de usos y ordenación en el Sistema de Espacios Abiertos (Infraestructura Verde). De conformidad con los artículos 42 y 44 del Decreto 120/2006 Reglamento del Paisaje (RPJE).
7. El Sistema de Espacios Abiertos dispone de una Normativa de carácter General, que es de aplicación a todos los suelos incluidos en dicha zona de ordenación urbanística, y una Normativa de carácter Específico, que se aplica, conforme a la clasificación urbanística de Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable del Paisaje incluido en el Sistema de Espacios Abiertos.
8. En el Título XII se dispone la normativa específica de aplicación procedente del Estudio de Paisaje del Plan General, formando parte de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

#### ARTÍCULO 58. NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL.

1. Sobre todos los Paisajes que configuran el Sistema de Espacios Abiertos (SEA), son de aplicación las Normas de aplicación directa sobre cada tipo de suelo, establecida en la Ley 4/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, (LOTUP), o ley que le sustituya.
2. Asimismo, serán de aplicación las Directrices y criterios establecidos en el Título III del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.



## TÍTULO IV.- ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### **CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**

#### ARTÍCULO 59. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1. Son normas de aplicación directa en el Suelo No Urbanizable, las descritas en los artículos 196 a 207 (ambos inclusive) que constituyen el Capítulo I. Normas Generales para la gestión territorial en el suelo no urbanizable, del Título IV Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación del Libro II de la Ley 5/2014 LOTUP.

#### ARTÍCULO 60. ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. Conforme a las categorías establecidas para el suelo no urbanizable y las zonas definidas se establece la normativa correspondiente para cada una de ellas.

#### ARTÍCULO 61. OBRAS, USOS Y APROVECHAMIENTOS

1. Uso dominante: Se permiten en estos ámbitos los usos agrícolas, ganaderos, forestales y cinegéticos.
2. Usos compatibles: Se admiten como usos tolerados y compatibles con el dominante, las actividades de conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales 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 clasificación. Dichos actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable previstos, serán autorizados por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales previo informe favorable de la Consellería competente en materia de territorio, de acuerdo al Título IV, de la Ley 5/2014 LOTUP, o normativa que la sustituya.
3. Los usos y aprovechamientos autorizables en el suelo no urbanizable se corresponden con los establecidos en los artículos 196 a 207, Capítulo I del Título IV la Ley 5/2014 LOTUP, o normativa que la sustituya

### **CONDICIONES ESTÉTICAS EN VIVIENDAS**

#### a. Preámbulo

- En la configuración del paisaje del espacio rural de Alcalalí, una de las variables esenciales la constituye la arquitectura rural dispersa que se ha ido generando a lo





largo del tiempo, y entre ella la vivienda y el riurau tal y como se ha referenciado en el apartado expositivo de esta ordenanza la construcción de viviendas familiares dispersas es una actividad que históricamente ha tenido una importante implantación territorial ligada a la explotación agraria de los cultivos y en definitiva consustancial a la formación de ese paisaje. Los usos residenciales en el medio rural, en los que aún coexisten vínculos frecuentes con la actividad originaria que, sin duda, coadyuvan al mantenimiento de esta actividad y con ello la permanencia del paisaje rural constituyen un fenómeno totalmente diferenciable de los procesos de asentamientos residenciales extensivos con una vocación urbana.

- Compatibilizar el uso residencial disperso con las cualidades propias del espacio rural es un ejercicio necesario que deberá ser ordenado a través del planeamiento, ponderando sus efectos sobre exigencias medioambientales, la preservación del paisaje y la vertebración del territorio quedando fuera del alcance de la regulación de una ordenanza estética, sin embargo las condiciones formales, el carácter y la implantación física de estas arquitecturas si pueden ser reguladas y por ello se ordenan en el presente apartado.
- Tampoco hay que entender en la ordenación de estos aspectos un ortodoxo intento de congelación de una evolución lógica de los modos de habitar, para los cuales se adopta una necesaria pero regulada previsión para posibilitar todas aquellas intervenciones que evidencien una sensibilidad con el paisaje y con la evolución lógica de las técnicas y el espacio arquitectónico, sin que ello suponga la introducción de tipos de vivienda propios de los modelos y mecanismos que han generado el espacio urbano turístico de baja densidad con efectos que desvirtúan la permanencia de la imagen del paisaje rural generado históricamente.

#### b. Tipologías de la edificación

Viviendas de nueva planta.

- Las viviendas de nueva construcción deberán desarrollar tipologías arquitectónicas consustanciales al territorio rural de Alcalalí ponderando la validez de las tipologías históricas para el desarrollo de las actuales funciones residenciales, la configuración de sus espacios y el carácter de estas.

Las propuestas para el desarrollo de estas se dividen en dos ámbitos.

- Por una parte y con carácter más general, se proyectará con los tipos establecidos de vivienda vernacular y sus elementos arquitectónicos. Se desarrollará la idea compositiva de adición de elementos básicos constituidos por crujías, valorando las relaciones del espacio construido entre ellas.



- Los distintos tipos desarrollaran la manera de situar los muros portantes respecto a la fachada de acceso, paralelos en las primeras crujías, los ejes, la relación entre los espacios abiertos y cerrados, el número de crujías y su interrelación, la perforación de estos elementos básicos (porche, riurau, núcleo de vivienda de 1,2, o 3 crujías, anexos, etc.).
  - Los forjados de cubierta siempre serán inclinados con pendientes comprendidas entre el 25% y el 30%, pudiéndose realizar un aprovechamiento bajo la misma, computando en edificabilidad, cuya superficie construida no superará el 30% de la superficie de ocupación.
  - La altura de cualquier alero de la edificación no superará en ningún punto sobre la rasante natural del terreno la cota de 3.5 m. en planta baja y de 5.00 m. en planta alta.
  - El 50% de la superficie total del revestimiento exterior de los paramentos de la edificación, deberá ser de mampostería de piedra natural de la comarca en tonalidades pardas y siempre se revestirán en paños completos.
  - Por otra parte se podrá desarrollar tipos de viviendas y edificaciones de desarrollo distinto a los tipos vernaculares cuyo ejercicio, materiales y base compositiva estará fundamentada en el análisis y adaptación al lugar, la topografía, la integración y el impacto positivo en el paisaje donde se inserten. Será preceptivo el informe de los servicios Municipales de Arquitectura y Urbanismo que valore la idoneidad la propuesta.
- c. Ampliaciones en edificaciones existentes.
- En los casos de edificaciones existentes la ampliación de éstas tendrá en cuenta criterios de unidad estilística y desarrollos lógicos del crecimiento orgánico de los tipos originarios. Podrán, ser por adición de nuevos volúmenes claramente yuxtapuestos y por tanto con planos de cubierta susceptibles de orientación diferente o por prolongación de cuerpos existentes, con la prolongación en este caso también de los planos de cubierta existentes. Estas ampliaciones no distorsionaran la lectura y composición originaria de la vivienda o edificación existente y será preceptivo el informe de los servicios Municipales de Arquitectura y Urbanismo que valore la idoneidad la nueva composición arquitectónica.
- d. Materiales a emplear y disposición de huecos.
- Para las propuestas que desarrollen tipologías distintas al estudio de las arquitecturas vernaculares del medio rural de Alcalalí, se requerirá informes de los Servicios Municipales de Arquitectura y Urbanismo, con anterioridad a la presentación del proyecto y a la solicitud de licencia de obras.



- Para ello y como parámetros generales de partida se estará a la elección de los materiales a base de fábricas de mampostería en seco, cubiertas inclinadas, volúmenes poco compactos adaptados a la orografía del terreno, no superando en ningún punto de éste la cota de 4,5 m. respecto de la rasante definitiva del terreno, excepto los usos terciarios con Declaración de Interés Comunitario.
- Las propuestas que en general desarrollen las tipologías de las arquitecturas propias del espacio rural de Alcalalí deberán cumplir las siguientes normas de composición estética, materiales y acabados:
- La cubierta será preferentemente a dos aguas, debiendo confluir los dos faldones en una cumbre común en el caso de edificaciones de 2 crujías. Admitiéndose para los demás casos en general resaltes que deberán ser superiores a 0,50 m. e inferiores a 1,60 m.
- La cubierta será de teja cerámica curva vieja o envejecida, de tonos amarillentos con pendiente mínima del 25% y máxima del 30%, prohibiéndose la teja roja o de otra tonalidad.
- Quedan prohibidas las terrazas planas en los cuerpos principales de la edificación incluyendo el porche o riurau de fachada y la formación de limas (limatesas o limahoyas), salvo las de cumbre y riuraus en ángulo.
- Los aleros deberán realizarse con ladrillo cerámico manual visto, no admitiéndose los canes de madera salvo ampliaciones de edificaciones en que existiesen o apoyos de viguetas en jácenas o elementos de carga sin entrevigar.
- No se admitirá la implantación del riurau principal de la vivienda elevado sobre el terreno más de 50 cm., creando bajo el mismo, elementos utilizables.
- Se prohíbe la superposición de riuraus.
- El riurau podrá ser con dintel recto, permitiéndose con acabado en madera.
- Preferentemente será con arcos carpaneles o rebajados montados sobre pilares rectos de fábrica sin basa ni capitel y sin molduras, o sobre pilares de fábricas de ladrillo manual con soluciones propias de la zona admitiéndose en este caso los aplantillados.
- La anchura mínima será de 2,50 m. y máxima de 3,5 m. y alturas máximas entre 2,20 m. y 2,50 m. en la misma proporción.
- El riurau comportará como mínimo un hueco, pudiendo llevar adosado un tramo cerrado y cerrarse así mismo lateralmente.
- En su desarrollo ocupará como mínimo el total de la fachada frontal de la vivienda o en su caso, del cuerpo principal de la misma. La dimensión de la crujía será al menos de 3 m.



- El riurau se realizará abierto preferentemente. En caso de cerrarse, las puertas tendrá hojas formadas como máximo con un despiece de cuatro partes en los que predominará el área acristalada en el 90% de la superficie del hueco, dando la máxima transparencia.
  - Los pilares y arcos del riurau deberán tener un grosor mínimo de 43 cm. formándose el intradós del arco siempre con piezas de ladrillo de barro visto.
  - La distancia mínima entre el intradós del arco y el alero no podrá superar 20 cm.
  - El revestimiento exterior será enlucido fino, paleteado, fratasado ó, estucado, para su posterior encalado ó pintura, preferentemente blanca, admitiéndose previa muestra, tonos tierras suaves. Quedan prohibidos los revocos a la tirolesa, pétreos, monocapa, etc.
  - No se autoriza la ejecución de zócalos chapados de piedra, aunque sí se admite el revestimiento de paramentos completos con muros de mampostería en seco ó rejuntado con piedra propia del lugar.
  - La carpintería será de madera, predominando la altura sobre la anchura en todos los huecos, al menos con una relación altura/anchura de 1,20. En caso de utilizarse carpintería metálica o de aluminio lacado será de color madera, y deberá autorizarse explícitamente y previa muestra por el Ayuntamiento.
  - Queda prohibida la carpintería con cuarterones y cuadrículada, debiendo tener las puertas de paso un máximo de 4 cuarterones si es ciega y 2 si es de vidrio.
  - Para el oscurecimiento de las dependencias, en general podrán colocarse contraventanas de madera no admitiéndose las ventanas de aluminio o P.V.C.
  - Los vierteaguas de las ventanas serán de piedra caliza abujardada, piezas de ladrillo de barro y azulejo manual.
- Prohibiciones expresas:
- Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías como barandillas y elementos ornamentales exteriores, tanto en la edificación principal, como en las obras complementarias, debiendo en todo caso ser de hierro forjado o fundición. Se prohíbe la colocación de carpintería de aluminio o PVC de colores distintos a los admitidos.
- e. Emplazamiento y adaptación al medio rural. Preservación del paisaje.
- La posición del edificio deberá integrarse en el paisaje, adaptándose a las características de la topografía del terreno.
  - La edificación y construcciones anexas se emplazarán con su mayor dimensión en el desarrollo de la planta general paralelamente a los abanalamientos y líneas topográficas naturales del terreno existentes en la parcela no admitiéndose la





creación de cuerpos de basamento para la elevación del edificio, ni la alteración de las rasantes naturales del terreno.

- En el caso de realizar muros de contención, estos serán de piedra seca de la comarca en tonos pardos y los rellenos necesarios que se puedan realizar no superaran 1,5 m sobre la rasante natural del terreno.
- El emplazamiento de las edificaciones sobre la finca no impedirá o dificultará las posibilidades de un mejor aprovechamiento agrícola del terreno, para ello no se admitirá que los cuerpos edificados se sitúen transversalmente a los abancalamientos, ni que la ocupación de otros elementos construidos complementarios a la vivienda, piscina, casetas de butano, terrazas pavimentadas, etc. sea superior al 1% de la superficie de la finca.
- Los aljibes, las piscinas y las casetas de los equipos de depuración se dispondrán totalmente enterradas y en caso de quedar algún paramento visto todo su volumen exterior deberá estar revestido de mampostería en seco de piedra propia del lugar. En el caso de las piscinas la coronación deberá ser de piezas de barro manuales o losas de piedra natural.
- Quedan prohibidas las pistas de tenis, frontones y cualquier otro tipo de instalación recreativa, no vinculada al uso agrícola de la finca o a las necesidades funcionales de una vivienda, salvo las piscinas de uso familiar, con los condicionantes expresados anteriormente.
- Queda totalmente prohibido la instalación, con carácter provisional o permanente de casetas de madera o prefabricadas de cualquier tipo, así como caravanas, excepto las reguladas para instalaciones de riego.
- Se autoriza la construcción de pérgolas o sombrajes para vehículos con las siguientes condiciones:
  - Se realizarán separadas de las edificaciones, al menos 2 m.
  - Serán, en sí mismas, totalmente abiertas.
  - La superficie máxima de la pérgola será de 30 m<sup>2</sup>
- Las pérgolas se realizarán a una o dos aguas, con soportes o pilares de ladrillo manual de barro visto, mampostería, madera o fundición de sección máxima 45 x 45 cm<sup>2</sup> y cubierta exclusivamente de pares de madera o perfiles tubulares de hierro pintado en negro o verde oscuro y revestimiento exclusivamente de teja envejecida, brezo o cañizo. En el caso de cubiertas de albañilería se exigirá la redacción de proyecto técnico.
- Los depósitos metálicos de G.L.P., agua, etc. Deberán disponer de un seto vegetal en su perímetro y pintarse de color verde oscuro.



- Las construcciones anexas cumplirán las ordenanzas específicas del apartado siguiente, salvo que formen un conjunto con la edificación principal.
- En la solicitud de la licencia se exigirá que se aporte, en el plano de emplazamiento, descripción gráfica de la realidad orográfica de la parcela con expresión de las líneas de abancalamientos, camino existente y arbolado contenido en ella. Así como del estado inicial y final si se tuviera que realizar movimientos de tierra para la adecuación de la parcela a la edificación, justificando las medidas correctoras con abancalamientos de piedra del lugar en seco y arbolado autóctono a utilizar para evitar el impacto ambiental negativo.
- Se necesitará autorización administrativa, previa justificación y medidas de restablecimiento, para el talado de árboles de especies autóctonas que tripliquen el arbolado existente. Queda prohibida la plantación de especies alóctonas que distorsionen la configuración del paisaje.
- El ayuntamiento exigirá, con anterioridad a la concesión de la licencia municipal de obras, fianza económica que garantice suficientemente el cumplimiento expreso de las condiciones establecidas para el tratamiento y los acabados de las actuaciones autorizadas en la presente ordenanza.

### **CONDICIONES ESTÉTICAS EN ALMACENES, EDIFICACIONES DE USO AGRICOLA, Y REFUGIOS DE MONTAÑA.**

#### a. Preámbulo

- No de manera menos importante que la vivienda las edificaciones destinadas a las explotaciones agrarias y refugios de montaña han contribuido a marcar el paisaje y caracterizar el espacio rural de Alcalalí.
- El desarrollo en los últimos años de esta actividad edificatoria debida a las restricciones de la parcelación edificable para la vivienda rural sin tener en cuenta la cultura social propia y las pautas que han generado históricamente la transformación del paisaje y el territorio rural, ha desencadenado fenómenos de desarrollo de unas tipologías de un reconocido e histórico uso social vinculado al mantenimiento de la actividad agraria, que lamentablemente y lejos de ser una aportación positiva, han llevado, por su falta de regularización, a un grave deterioro de la calidad ambiental del paisaje.
- Por ello, regular estos tipos edificatorios y el modo de su implantación constituye una premisa necesaria para la preservación de esa alta calidad ambiental del espacio rural del territorio municipal.

#### b. Tipologías de la edificación



- Las edificaciones destinadas al uso agrario son arquitecturas donde los principios básicos de la manera de construir y lo elemental de sus tipos conducen a las formas originarias de la arquitectura rural, a la esencialidad de esta arquitectura.
- Generalmente albergan un espacio único o casi único donde las funciones de habitación humana se pueden desarrollar con un carácter complementario, de forma eventual, como apoyo de la actividad en las áreas de cultivo.
- La reducción de sus tipos y su escasa capacidad de evolución, permite la clasificación como método de análisis y de regularización, cuya disposición y complejidad de elementos pueden resolverse de distintas maneras.
- No por ello se prohíbe el desarrollo de edificaciones distintas del tipo vernácula cuya composición y materiales estará fundamentada en el análisis y adaptación del lugar y su integración en el paisaje siendo necesario el informe previo de los Servicios Municipales de Arquitectura y Urbanismo.
- En función del número de crujías y el espacio construido entre muros se establece la siguiente clasificación genérica y su regulación dimensional:

#### Tipología de una crujía.

- En ellas se pueden distinguir, por una parte las piezas unitarias con un volumen compacto. (cuyas proposiciones se regulan A-2, A-3) y por otra las piezas con un desarrollo lineal (A-1) que han tenido en el riurau la expresión de una tradición constructiva y herencia cultural vernácula.
- Su carácter lineal y modulación permite su desarrollo longitudinal, por ello no se limita esta dimensión y se establece una cierta proposición hueco-macizo con la finalidad de no desvirtuar el tipo.

#### Tipología de dos crujías paralelas a la fachada.

- De igual manera se pueden generar arquitecturas compactas B-1 y B-2 con uno o dos huecos en fachada respectivamente o arquitecturas con desarrollo lineal B-3, en las cuales no se limita el crecimiento longitudinal. Este último tipo daría lugar al modelo característico de los riurau a dos aguas y muro portante central.

#### c. Materiales a emplear y disposición de huecos.

- Las edificaciones deberán cumplir las siguientes normas de composición estética, materiales y acabados:
- La cubierta será preferentemente a dos aguas, debiendo confluir siempre que sea posible los dos faldones en una cumbrera común. no admitiéndose en general resaltes que en caso de existir deberán de ser superiores a 0,50 m. en inferiores a 1,60 m.





- La cubierta será de teja cerámica curva vieja o envejecida, de tonos amarillentos con pendiente mínima del 25% y máxima del 30%, prohibiéndose la teja roja o de otra tonalidad.
- Quedan prohibidas las terrazas planas en los cuerpos principales de la edificación incluyendo el porche o riurau de fachada y la formación de limas (limatesas o limahoyas), salvo las de cumbre y porches en ángulo. Los aleros deberán realizarse con ladrillo cerámico visto o encalado, no admitiéndose los canes de madera salvo ampliaciones de edificaciones en que existiesen o apoyos de viguetas en jácenas o elementos de carga sin entrevigar.
- No se admitirá, en caso de existir, la implantación del riurau principal de la vivienda elevado sobre el terreno más de 50 cm. y creando bajo el mismo elementos utilizables.
- Se prohíbe la superposición de riurau.
- El riurau podrá ser con dintel recto, con acabado en madera.
- Preferentemente será con arcos carpaneles o rebajados montados sobre pilares rectos de fábrica sin basa ni capitel y sin molduras, o sobre pilares de fabricas de ladrillo manual con soluciones propias de la zona admitiéndose en este caso los aplantillados.
- La anchura mínima será de 2,50 m. y máxima de 3,5 m. y alturas máximas entre 2,20 m. y 2,50 m. en la misma proporción.
- El riurau comportará como mínimo un hueco, pudiendo llevar adosado un tramo cerrado y cerrarse así mismo lateralmente.
- En su desarrollo ocupará como mínimo el total de la fachada frontal de la vivienda o en su caso, del cuerpo principal de la misma. La dimensión de la crujía será al menos de 3 m.
- El riurau se realizará abierto preferentemente. En caso de cerrarse, las puertas tendrá hojas formadas como máximo con un despiece de cuatro partes en los que predominará el área acristalada en el 90% de la superficie del hueco, dando la máxima transparencia.
- Los pilares y arcos del riurau deberán tener un grosor mínimo de 43 cm. formándose el intradós del arco siempre con piezas de ladrillo de barro visto. La distancia mínima entre el intradós del arco y el alero no podrá superar 20 cm.
- Quedan prohibidos los arcos de hormigón prefabricado tosca o similares.
- El revestimiento exterior será con muros de mampostería en seco ó rejuntado con piedra de la comarca en tonalidades pardas.



- La carpintería será de madera, predominando la altura sobre la anchura en todos los huecos, al menos con una relación altura/anchura de 1,20. En caso de utilizarse carpintería metálica o de aluminio lacado será de color madera y deberá autorizarse previamente por el Ayuntamiento.
- Queda prohibida la carpintería con cuarterones y cuadrículada, debiendo tener las puertas de paso un máximo de 4 cuarterones.
- Para el oscurecimiento de las dependencias, deberán colocarse contraventanas de madera.
- Los vierteaguas de las ventanas serán de piedra caliza abujardada, piezas de ladrillo cerámico propios de la zona o azulejo manual.

Prohibiciones expresas:

- Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías como barandillas y elementos ornamentales exteriores, tanto en la edificación principal, como en las obras complementarias, debiendo en todo caso ser de hierro forjado ó fundición.
- Se prohíbe la colocación de carpintería de aluminio ó PVC de color blanco ó plata.
- Se prohíbe expresamente la implantación de casas o casetas prefabricadas de madera o de cualquier tipo no regulado en estas ordenanzas.

d. Emplazamiento y adaptación al medio rural. Preservación del paisaje.

- Las condiciones de emplazamiento de estas edificaciones cumplirán las mismas determinaciones establecidas en el apartado anterior para las viviendas.
- La altura máxima de la edificación medida en su cumbrera en el emplazamiento de ésta sobre el terreno no podrá ser superior a 6 m.
- En la solicitud de la licencia se exigirá que se aporte, en el plano de emplazamiento, descripción gráfica de la realidad topográfica de la parcela, con expresión de las líneas de abancalamiento, caminos existentes y arbolado contenido en ella, así como el estado inicial y final si se tuvieran que realizar modificaciones sobre la parcela, con justificación de las medidas correctoras a utilizar para evitar un impacto ambiental negativo.
- No se admitirá la modificación de la rasante natural del terreno, ni de los abancalamientos existentes.
- Se necesitará autorización administrativa, previa justificación y medidas de restablecimiento que tripliquen el arbolado existente, para el talado de árboles de especies autóctonas.
- El ayuntamiento exigirá, con anterioridad a la concesión de la licencia municipal de obras, fianza económica que garantice suficientemente el cumplimiento expreso



de las condiciones establecidas para el tratamiento y los acabados de las actuaciones autorizadas en la presente ordenanza.

## CONDICIONES ESTÉTICAS DE MUROS Y VALLAS.

### a. Preámbulo

- Uno de los elementos más distintivos en la morfología del paisaje rural de Alcalalí lo constituye, sin duda, la presencia permanente de las líneas continuadas que forman los abancalamientos, realizadas a base de muros de contención con técnicas constructivas locales de piedra seca, las cuales definen, de algún modo, la singularidad de su geografía.
- Esta tradición constructiva de ejecución de muros de mampostería constituye uno de los patrimonios culturales reconocidos más valiosos a preservar en el territorio de Alcalalí. Pero, por otra parte, la pérdida y banalización de los oficios tradicionales y la fuerte influencia de pautas, propias de la construcción del espacio urbano turística, ajenas a la cultura local, como la implantación de los cerramientos de parcelas, han producido una transformación negativa del modo de articular el espacio rural. De todo ello deriva la necesidad de proteger y potenciar el uso del muro de piedra seca y sus técnicas constructivas vernáculas, supliendo la progresiva degradación de la calidad ambiental de un entorno generado históricamente por un proceso continuado, conseguido solamente a muy largo plazo.

### b. Muros de contención.

- Con carácter general todos los muros que se construyan en Suelo No Urbanizable, serán de mampostería en seco, utilizando piedra natural de la comarca en tonalidades pardas, para la formación de "márgenes" característicos de la zona, si bien se sujetarán a la regulación que a continuación se describe:
- Los muros de contención de tierras, bien de taludes naturales o de rellenos que se produzcan en las transformaciones agrarias o e parcelas edificadas, se realizarán de mampostería con piedra natural de la comarca en tonalidades pardas.
- La altura máxima de los muros de contención no podrá exceder de 3 m a las vías públicas, salvo necesidades muy justificadas de taludes naturales existentes y en ningún caso en rellenos, en cuyo caso la altura máxima será de 2 m.
- En el interior de las parcelas se aplicará la misma norma para contener taludes naturales, pero en el caso de rellenos al límite de la parcela la altura máxima será de 1.5 m.



- Cuando se realice la construcción de muros de contención para la delimitación de parcelas con viales, como norma general, los muros deberán retirarse del eje del camino una distancia mínima de 3,5 m. del eje en viales principales y 2,5 m. en viales secundarios. En el caso de sendas no aptas para el tráfico rodado, se estudiará cada caso en función de su anchura.
- Excepcionalmente, cuando el muro de contención se realice sobre talud natural mayor de 2 m. de altura, en sustitución y reparación de márgenes existentes, o en viales consolidados de difícil ampliación, podrá reducirse el retranqueo, siempre con autorización municipal y previo informe justificativo de los Servicios Técnicos Municipales.
- En caso de muros de nueva construcción en curvas peligrosas o sin visibilidad, podrá exigirse el aumento del retranqueo al eje del vial hasta un 50% más con informe justificativo.
- En la delimitación de parcelas sobre los muros de contención se admitirá una mureta de piedra natural con una altura máxima de 0,80 m o tela metálica, siempre con seto vegetal, con una altura máxima de 1,50 m.
- En el caso de que las condiciones técnicas del terreno obliguen a reforzar el muro de mampostería, el hormigón no quedará visto en la testa del muro.
- Si fuese necesario realizar muro de contención de hormigón armado, éste deberá revestirse posteriormente con piedra natural, con grosor mínimo de 20 cm.
- Excepcionalmente, cuando se trate de obras necesarias de protección de la vía pública, infraestructuras de servicios públicos, etc., se admitirá la construcción de muros de contención de hormigón armado sin limitaciones de altura, si bien, se realizarán por los Servicios Técnicos un estudio del impacto visual provocado, adoptándose las medidas correctoras pertinentes que lo reduzcan o eliminen.

#### c. Vallas

- Con carácter general, todas las vallas de cerramiento de parcelas que se construyan en Suelo No Urbanizable, deberán realizarse siempre de setos vegetales, sin o con tela metálica, o de piedra natural en seco de las mismas características, descritas para los muros de contención, en todos los casos la altura máxima será de 1,80 m.
- Las vallas, cuando no sean de cerramiento de la parcela y se asocien a la edificación, se podrán realizar con muro de bloque, siempre enfoscado, en cuyo caso la altura máxima será de 0,80m., pudiendo colocarse sobre éste tela metálica con seto vegetal con altura total hasta 1,80 m.





- En terrenos con desnivel, la altura máxima de las vallas en los cambios de nivel será de 1,00 m.
  - Cuando se pretendan realizar puertas de acceso a las fincas, éstas se podrán construir exclusivamente con soportes o pilares de ladrillo cerámico visto, mampostería o bloques revestidos de mampostería, reja de hierro o madera, no permitiéndose arcadas o dinteles rematando su parte superior.
  - Queda totalmente prohibido realizar vallados con otros materiales distintos de los antes indicados, prohibiéndose los bloques macizos montantes de hormigón (en muros de contención), módulos prefabricados de cualquier tipo, chapas metálicas, balastradas, celosía o cualquier otra composición de materiales, tales como decoraciones de obra, albardillas de teja, muros ondulados, etc.
  - Las vallas publicitarias se integrarán en el medio natural, para ello no se utilizarán colores estridentes y sus dimensiones máximas de superficie y altura serán las que utiliza la Excma. Diputación Provincial de Alicante para la identificación de sus carreteras. Si se ubican en lugares que impidan la percepción visual de un paisaje solamente se utilizarán con carácter provisional, para la señalización de obras de interés público.
- d. Barandillas y antepechos de viviendas, escaleras y obras complementarias.
- En la construcción de viviendas unifamiliares, piscinas, terrazas elevadas y otras obras complementarias, es práctica habitual realizar los remates y barandillas con balastradas, celosías, elementos prefabricados y decoraciones realizadas in-situ que, aunque individualmente y desde la propia parcela resulten adecuadas para los titulares, suponen un impacto visual importante que contribuye al deterioro paisajístico y aumentar la masa visual de las edificaciones.
  - En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, queda totalmente prohibido realizar antepechos, barandillas, decoraciones y obras complementarias, con celosías, balastradas o cualquier tipo de elemento prefabricado o construido in-situ distintos de los permitidos, admitiéndose, previo informe favorable, barandillas de hierro forjado o de chapa metálica pintada en tonos oscuros, cuando se trate de elementos puntuales vinculados a una edificación, no generalizándose su uso en el ámbito de la parcela donde se ubique.
  - El ayuntamiento exigirá, con anterioridad a la concesión de la licencia municipal de obras, fianza económica que garantice suficientemente el cumplimiento expreso de las condiciones establecidas para el tratamiento y los acabados de las actuaciones autorizadas en la presente ordenanza.
- e. Redes de servicios.





- Las columnas y postes de las redes aéreas de energía eléctrica o telefonía, discurrirán paralelamente a la red de caminos rurales debiéndose retirar del eje de los mismos una distancia de 3.5 m.
- Las conducciones enterradas de abastecimiento de agua potable o de riego que transcurran o crucen los caminos de titularidad pública deberán cumplir las condiciones que reglamentariamente se establezcan y en su defecto, las que el Ayuntamiento imponga al autorizar la actuación.
- El ayuntamiento exigirá, con anterioridad a la autorización municipal de estas actuaciones, fianza económica que garantice suficientemente el cumplimiento expreso de estas condiciones.





## **CAPÍTULO II. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.**

### ARTÍCULO 62. CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

1. El suelo No Urbanizable Protegidos se estructura en las zonas siguientes:

- Suelo no urbanizable protegido CAUCES - **ZRP-AF-CA.**
- Suelo no urbanizable protegido AFECIONES DE CARRETERAS - **ZRP-AF-CV.**
- Suelo no urbanizable protegido POZOS – **ZRP-AF-PO.**
- Suelo no urbanizable protegido VÍAS PECUARIAS – **ZRP-NA-VP.**
- Suelo no urbanizable protegido PATRIMONIO – **ZRP-NA-PT.**
- Suelo no urbanizable protegido AGRÍCOLA – **ZRP-AG.**
- Suelo no urbanizable protegido AMBIENTAL – **ZRP-NA-AM.**
- Suelo no urbanizable protegido AGROPECUARIO PAISAJÍSTICO – **ZRP-NA-PP.**
- Suelo no urbanizable protegido FORESTAL – **ZRP-NA-FO.**
- Suelo no Urbanizable protegido LÍNEAS ELÉCTRICAS **ZRP-AF-LE.**

### ARTÍCULO 63. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO CAUCES. ZRP-AF-CA

1. El uso previsto para este tipo de suelo es el que dimana de su propia condición, estando regulado por la normativa vigente de carácter sectorial que resulta de aplicación.
2. El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el Anexo IV de la Ley 5/2014, (LOTUP), o normativa que la sustituya, entendiéndose por tal el definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y sus reglamentos de desarrollo aprobados por Reales Decretos 849/1986 y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. B.O.E. 16-1-08, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
3. A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio



público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.

4. Las citadas zonas, quedan sujetas a las normas específicas de la legislación sectorial, con independencia de la clasificación y calificación que el Plan General determina para las zonas de policía, para las que se podrán desarrollar los usos previstos en la normativa urbanística del Plan General, siguiendo el procedimiento de autorización fijado en la citada normativa sectorial.

#### ARTÍCULO 64. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO AFECCIONES DE CARRETERAS. ZRP-AF-CV

1. Se corresponde con el trazado existente o previsto de los viarios de carácter primario que discurren por suelo No Urbanizable.
2. El trazado de la Red viaria estará delimitado por las franjas paralelas a las márgenes de las principales vías de comunicación, en las que solamente se permitirán los usos fijados por las vigentes Ley de Carreteras Estatal y de la Comunidad Valenciana para las zonas de dominio, servidumbre, afección y límite a la edificación, fijadas en las mismas.

#### ARTÍCULO 65. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POZOS. ZRP-AF-PO

1. Con el fin de conseguir la conservación de la calidad de los recursos hídricos, se establecen, con carácter general, perímetros de protección de 300 m. contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que estudios pormenorizados justifiquen una distancia distinta a la indicada.
2. Los desarrollos urbanísticos y la implantación de usos sobre el territorio deberán adoptar las medidas y condiciones establecidas en el artículo 81 de estas normas urbanísticas.

#### ARTÍCULO 66. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO VÍAS PECUARIAS. ZRP-NA-VP

1. Se entiende por vía pecuaria las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.
2. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.
3. Las vías pecuarias son bienes de dominio público, que no son susceptibles de prescripción o enajenación, ni podrán alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.



4. Asimismo, las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural.
5. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos siguientes:
  - Los tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
  - Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, que deberán respetar la prioridad de paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
  - Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.
6. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica de senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten las prioridades del tránsito ganadero.
7. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, en el caso en que se autoricen ocupaciones temporales que no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquél.
8. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer restricciones temporales a los usos complementarios.
9. Tienen la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección en toda su anchura y trazado, por lo que cuando discurran atravesando un suelo urbano o urbanizable, se integrará dentro de la ordenación sin que contabilice su superficie, tratándose como senda ajardinada, no siendo aceptables pavimento asfáltico o similar.
10. La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, así como la reivindicación de las mismas y cuantas variaciones, desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenamientos que hayan de realizarse serán



competencia de la Consellería de Agricultura y Pesca, ajustándose en todo caso a la Ley 3/95 de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias, y el reglamento de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, Real Decreto 2876/1978 de 3 de noviembre.

#### ARTÍCULO 67. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PATRIMONIO. ZRP-NA-PT

1. Al objeto de preservar o mejorar y salvaguardar los recursos históricos, se limitan los usos previstos a los propios de los elementos incluidos dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, admitiendo tan solo los usos propios del Bien, y los usos complementarios que potencien y mejoren el carácter del mismo, con las restricciones que imponen las condiciones de los valores patrimoniales a preservar.
2. La ordenación pormenorizada se formalizará mediante Planes Especiales de Protección.

#### ARTÍCULO 68. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO AGRÍCOLA. ZRP-AG

1. Se clasifican, conforme al artículo 11.2.b de la Ley 8/2002, como suelo no urbanizable de protección agrícola los terrenos sobre los que se realicen las obras clasificadas de interés general por la Comunidad Valenciana en materia de aprovechamientos hidráulicos, canales y regadíos y demás infraestructuras agrarias previstas en la dicha ley, en tanto no transcurran 10 años desde la completa finalización de dichas obras.
2. La autorización de cualquier obra, uso o aprovechamiento, estará sometida al informe favorable previo de la Consellería competente en materia de agricultura en base a 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.
3. Será de aplicación, asimismo, la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana respecto a la promoción del espacio rural y la defensa del destino, usos y funciones propias del suelo de interés agrario.
4. Las obras autorizables vinculadas a los usos y funciones propias del suelo de interés agrario, corresponden a las construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, establecidas en el Título IV del Régimen del Suelo No Urbanizable de la Ley 5/2014, (LOTUP), o normativa que la sustituya.
5. La vivienda rural vinculada a explotación agrícola, deberá justificar la ausencia de afección paisajística, y encontrarse a distancia suficiente (superior a los límites establecidos para la instalación ganadera), de las instalaciones ganaderas existentes o en tramitación.



## ARTÍCULO 69. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO AMBIENTAL. ZRP-NA-AM

1. Cualquier actuación en las áreas incluidas dentro de la delimitación del LIC Riu Gorgos y de la ZEPA Montañas de la Marina, requerirá informe favorable previo del organismo autonómico competente en materia de Espacios Naturales, de acuerdo a la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
2. Se permiten las obras y aprovechamientos que queden expresamente autorizados por el organismo autonómico competente en materia de Espacios Naturales, de acuerdo a la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

## ARTÍCULO 70. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN AGROPECUARIO PAISAJÍSTICO. ZRC-AG-PP

1. Serán de aplicación las normas de integración paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje del Plan General. Las edificaciones propuestas dispondrán de las mismas limitaciones urbanísticas y condiciones estéticas que las establecidas en el Suelo No Urbanizable Común, pero además deberá justificarse mediante un Estudio de Integración Paisajística la no generación de impactos paisajísticos desde cualquier recorrido o itinerario ni punto de observación, sin que sea necesaria ni autorizable la aplicación de medidas correctoras para evitar el impacto.

## ARTÍCULO 71. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO FORESTAL. ZRP-NA-FO

1. Se regulan conforme a las condiciones establecidas en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana (DOGV 2168, de 21-12-93), el Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 2520, de 1 de junio de 1995), y el Decreto 150/2010, de 24 de septiembre, del Consell, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana, y se aprueba la Instrucción Técnica IT-MVLAT para el tratamiento de la vegetación en la zona de protección de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos a su paso por terrenos forestales. (DOCV nº 6365, de 29.09.2010), así como del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR) (DOCV nº 7019, de 08.05.2013).
2. Cualquier actuación, en las zonas calificadas como Suelo No Urbanizable Protegido Forestal, requerirá la autorización correspondiente, conforme a su legislación sectorial específica.



3. Las pistas y caminos forestales y rurales, e instalación de infraestructuras de cualquier tipo que sean autorizadas, se realizarán atendiendo a su máxima integración en el paisaje y su mínimo impacto ambiental.
4. Al objeto de preservar o mejorar y salvaguardar los recursos del suelo forestal del municipio, se limitan los usos previstos a los propios de la condición de dicho suelo, admitiendo tan solo usos complementarios que potencien y mejoren el carácter de uso y disfrute público, con las restricciones que imponen las condiciones de los valores tradicionales a preservar.
5. Debido a los valores paisajísticos del municipio el uso extractivo, excepcionalmente sólo se podrá permitir en el suelo No Urbanizable de Protección Forestal tras la tramitación del correspondiente instrumento urbanístico, acompañado del Proyecto de explotación de un ámbito concreto, sujetas al cumplimiento del artículo 33. Explotaciones mineras en terreno forestal, del Decreto 58/2013, de 3 de mayo del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Comunidad Valenciana (PATFOR).
6. Las zonas incluidas dentro de dicha calificación que se hayan deteriorado como consecuencia de la explotación minera, cualquier otra actividad autorizada en dicho tipo de suelo como consecuencia de las autorizaciones y concesiones legalmente establecidas, catástrofes o acciones fortuitas, estarán sujetos a su restauración y recuperación.
7. Su recuperación se formalizará mediante Programas de Restauración o Mejora Paisajística, que conforme a lo dispuesto en el Anexo I de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, son instrumentos que tienen por objeto la restauración o rehabilitación de aquellos espacios cuyo paisaje ha sufrido un elevado grado de deterioro como consecuencia de las actividades humanas o de la falta de actuaciones para su mantenimiento.
8. En prevención de incendios forestales, las medidas a adoptar en materia de prevención de incendios forestales en las zonas de interfaz urbano-forestal.
  - Debe mantenerse una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva y, en su caso, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pie, así como un camino perimetral de 5 metros de anchura para favorecer el acceso al incendio en caso de producirse.



- En las zonas con riesgo de incendio medio y alto y áreas situadas en lugares de viento fuerte, se ha de aumentar la franja de 25 metros un 100%, al menos en las direcciones de los vientos más desfavorables.
  - La franja de protección así como el camino perimetral se integrará en el planeamiento urbanístico y no afectará a suelo forestal clasificado como no urbanizable.
  - La zona urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debería cumplir:
    - o Anchura mínima libre 5m.
    - o Altura mínima libre o de gálibo 4m.
    - o Capacidad portante del vial 2.000 kp/m<sup>2</sup>.
    - o En tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,3m y 12,5 m, con una anchura libre para la circulación de 7,2m.
  - Cuando no se pueda disponer de dos vías alternativas, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,5 m de radio.
  - Los viales de acceso y sus cunetas deberán mantenerse libres de vegetación y dispondrán de una faja de protección de 10m. a cada lado del camino, permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva, y en su caso, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pie.
  - En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en las actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes perimetrales. Los hidrantes deben estar situados en el perímetro exterior de la zona edificada, en lugares fácilmente accesibles, fuera de lugares destinados a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la norma UNE23033, y distribuidos de forma que la distancia entre ellos no sea mayor de 200m.
9. La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos, con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a. Si por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes indicado.

#### SUELO FORESTAL INCENDIADO

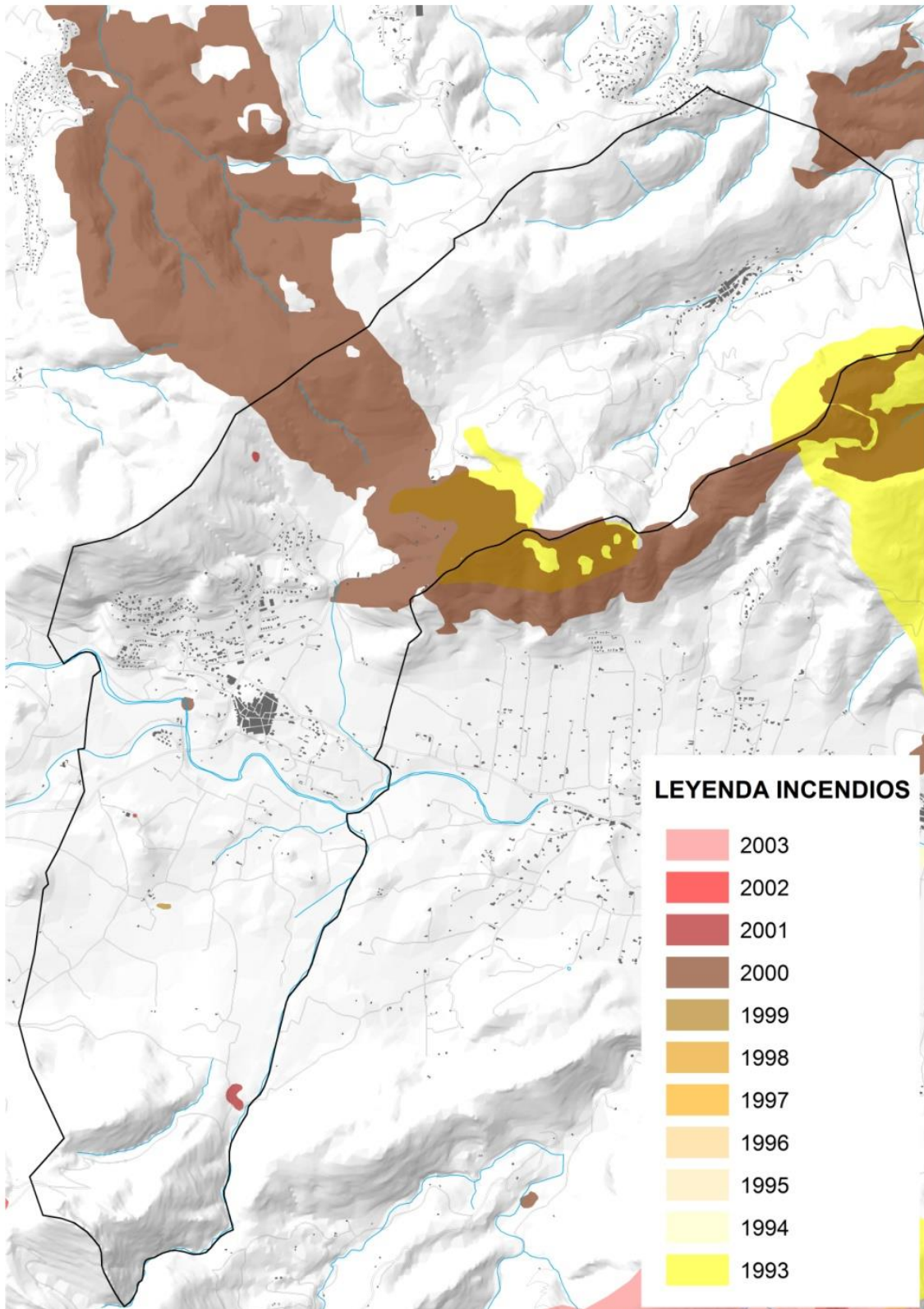
1. Conforme a la legislación sectorial, los suelos incendiados no podrán ser objeto de reclasificación en un periodo de 30 años.





2. Se relaciona un listado del periodo comprendido entre los años 1993-2012, según datos facilitados por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de los años en los que se han producido estos incendios así como las superficies totales quemadas y la causa más probable de su inicio, así como su representación y ubicación gráfica:

Año	Superficie cartografiada	Fecha	Causas
1993	64.30 ha.	-	-
	927.66 ha.	-	-
1999	0.24 ha.	28.06.1999	-
2000	413.45 ha.	31.07.2000	Fumadores
	94.69 ha.	17.02.2000	Quema basuras
	90.64 ha.	28.08.2000	Intencionado
	0.51 ha.	09.06.2000	Quema agrícola
	54.36 ha.	28.12.2000	Líneas eléctricas
2001	0.22 ha.	10.02.2001	Quema agrícola
	0.05 ha.	13.06.2001	Trabajos forestales
	1.08 ha.	15.07.2001	Intencionado
2005	0.50 ha.	18.05.2005	Negligencia
2007	0.01 ha.	27.07.2007	Negligencia
2008	0.50 ha.	30.06.2008	Intencionado
	0.20 ha.	03.09.2009	Intencionado





### **CAPÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.**

#### **ARTÍCULO 72. CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN – ZONA RURAL COMÚN.**

1. El suelo no urbanizable común, identificado en la cartografía del Plan General, bajo la clave SNUC, comprende el conjunto de terrenos que aunque puedan presentar algunos valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el Anexo IV de la Ley 5/2014 LOTUP y conforme al Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), de la Evaluación Ambiental Estratégica, que se acompaña a este Instrumento de Planeamiento Urbanístico.
2. El suelo No Urbanizable Común se estructura en las zonas siguientes:
  - Suelo no urbanizable común GENERAL - **ZRC-AG**. Zona mixta de acuerdo al Anexo IV de la Ley 5/2014 (LOTUP) o normativa que la sustituya, susceptible de albergar usos y aprovechamientos diversos.

#### **ARTÍCULO 73. OBRAS USOS Y APROVECHAMIENTOS.**

1. Los usos y aprovechamientos autorizables en el suelo no urbanizable se corresponden con los establecidos en los artículos 196 a 207, Capítulo I del Título IV, de la Ley 5/2014 LOTUP, o normativa que la sustituya.
2. Configuración del Núcleo de Población en el suelo NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC): Se entenderá por núcleo de población o núcleo urbano dentro del suelo no urbanizable, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.
3. Posibilidad de formación de núcleo de población: Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo cuando en una hectárea de suelo, configurada en cualquiera orientación y tomando como centro de ella la edificación para la que se solicita licencia, existan dos edificaciones con uso de vivienda, con licencia o sobre las que la Administración haya perdido la facultad de dictar medidas de restablecimiento de la legalidad, o que en todo caso, las existentes superen el 2% de ocupación de dicha hectárea.



## TÍTULO V.- RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

### **CAPÍTULO I. RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PÚBLICA.**

#### ARTÍCULO 74. CLASIFICACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DEL PLAN GENERAL.

1. Se clasifican como Red Estructural, conforme al artículo 24 y Anexo IV de la LOTUP, los elementos de la Red Primaria de reserva de suelo dotacional de titularidad y uso público, y por aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyen a la articulación del municipio.
  - a) Las Redes de transporte (PRV), correspondientes a las infraestructuras de carácter interurbano existente en el término municipal, cuya descripción se contiene en la **memoria justificativa**:
  - b) Las Infraestructuras (PID), entre las que cabe distinguir entre:
    - Los depósitos y arterias principales de las Red de abastecimiento de agua potable.
    - La E.D.A.R. y colectores generales de la Red de saneamiento
    - El actual Cementerio, y los terrenos previstos para su ampliación
    - El espacio de reserva para Ecoparque.
    - Suelo de Reserva de Infraestructuras de transporte
  - c) Equipamientos Generales (PEQ), diferenciados en cuanto al uso concreto a que se destinan en:
    - Educativo - Cultural (PED).- Se integran en este tipo las dotaciones educativas correspondientes a los Centros de Enseñanza Infantil y Primaria y a los Institutos de Bachillerato, así como las de carácter cultural como la Casa de Cultura, y la Reserva de suelo para tal fin.
    - Deportivo - Recreativo (PRD).- Integran estos equipamientos los destinados a usos deportivos como el Polideportivo y la Reserva de suelo para tal fin.
    - Asistencial (PTD).- se integran en este suelo las dotaciones correspondientes a los Centros de Salud.
    - Administrativo - Institucional (PAD), corresponde a los edificios del Ayuntamiento y anejos.
  - d) Se consideran como elementos de titularidad privada que dispongan de la condición de Red Primaria o Estructural de dotaciones, la iglesia Parroquial, y las



Ermitas, de carácter religioso, y los edificios y espacios de titularidad privada incluidos dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

- e) Los parques públicos de naturaleza urbana (PQL), formado por terrenos existentes o cuya reserva conviene configurar, que cumplen las condiciones de diseño exigidas en el Art. 127 del R.O.G.T.U., teniendo una superficie mínima de 2,5 Ha, en la que se puede inscribir un círculo de 150 metros de diámetro, y que por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integran la estructura del desarrollo urbanístico del territorio ordenado.
  - f) Los espacios naturales, formados por las zonas donde se requiere preservar el suelo de los desarrollos urbanísticos, en virtud de su calidad ambiental reconocida, y que por tanto se deben integrar en el conjunto del Sistema de Espacios Abiertos, formando parte de la Red Primaria o Estructural.
2. Los terrenos que se reseñan en el apartado anterior, se justifican en la Memoria Justificativa, y se identifican gráficamente en los Planos de Ordenación del Plan General.

#### ARTÍCULO 75. NORMATIVA DE APLICACIÓN AL PARQUE PÚBLICO DE NATURALEZA URBANA (PQL).

1. Además de las condiciones establecidas en la normativa urbanística vigente en cuanto a forma y dimensiones, será de aplicación las reglas siguientes :
- a) Cualquier modificación puntual de Plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria por aplicación del estándar mínimo indicado en el párrafo anterior.
  - b) Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas por el Reglamento, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.
  - c) El suelo reservado para configurar el Parque público de naturaleza urbana, se integra al norte del casco urbano, en el entorno de la urbanización la Solana, y su proyecto de ejecución será quien determinará la normativa específica que resulte de aplicación.
  - d) Como norma general se permitirá la construcción de edificaciones cuyos usos serán los relacionados con las actividades directas que se prevean en su desarrollo,



admitiéndose los de hostelería y restauración en concesión administrativa, cuyas condiciones se regularán en el desarrollo del proyecto, estableciendo un plazo mínimo de 30 años.

- e) Las edificaciones y construcciones, serán de carácter aislado, de dos plantas de altura máxima, siendo la ocupación máxima de suelo del 5% de su superficie (considerando en dicho valor las edificaciones existentes que se integran en el mismo).
2. Serán de aplicación asimismo, las Normas de integración paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje

#### ARTÍCULO 76. NORMATIVA APLICABLE A LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS GENERALES (PRV),

1. A los terrenos correspondientes al suelo de dominio público y afecciones, de las carreteras de carácter estatal o metropolitano dependientes de la Generalitat Valenciana, se aplicarán las normas correspondientes de carácter sectorial que resulten de aplicación.





## TITULO VI.-TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

### **CAPÍTULO I. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.**

---

#### ARTÍCULO 77. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. (ZRP-AF-CA)

1. El uso previsto para este tipo de suelo es el que dimana de su propia condición, estando regulado por la normativa vigente de carácter sectorial que resulta de aplicación.
2. De conformidad con lo establecido por la Ley 5/2014, (LOTUP), o normativa que la sustituya, entendiéndose por tal el definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y sus reglamentos de desarrollo aprobados por Reales Decretos 849/1986 y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. BOE 16-1-08, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, se determinan los cauces, las zonas de dominio público hidráulico y las zonas de policía.
3. Se subdivide esta zona en tres subzonas, en función de la protección correspondiente en:
  - a. Protección Cauces y Barrancos: servidumbre de paso y policía.
  - b. Protección de pozos.
4. Se establecen a continuación las condiciones de protección de cauces y barrancos, y las de protección de pozos, remitiendo a la normativa definida en dichas zonas en la zonificación procedente de la delimitación de zonas del plan general.

#### ARTÍCULO 78. PROTECCIÓN CAUCES.

1. De conformidad con la normativa descrita en el apartado 2 del artículo anterior, se procede a la definición del dominio público hidráulico formado por los cauces de ríos y barrancos.
2. A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.
3. Las citadas zonas, quedan sujetas a las normas específicas de la legislación sectorial, con independencia de la clasificación y calificación que el Plan General determina para las zonas de policía, para las que se podrán desarrollar los usos previstos en la normativa urbanística del Plan General, siguiendo el procedimiento de autorización fijado en la citada normativa sectorial.



4. No se permite construcción alguna. Se permitirán las estabilizaciones de taludes, obras de reorganización de la red de advenimiento y de encauzamiento. No se permite la extracción de áridos.
5. Cualquier actuación u obra en la zona de afección de una rambla o cauce (100 m.), requiere solicitar autorización a la Confederación Hidrográfica del Júcar. Deberá respetarse igualmente la zona de servidumbre de 5 m. Cualquier obra o construcción en suelo no urbanizable se retranqueará 50 metros de la línea de máxima avenida o desde la cornisa natural en el caso de cauces escarpados.
6. Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras que afecten a los cauces existentes en el término municipal y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.
7. El vallado de parcelas o cualquier construcción no evitará el discurrir de las aguas. Los cursos de ramblas, barrancos y embalses naturales, no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este artículo.
8. Las áreas de protección inundables y de cauces, dadas sus características especiales, no podrán ser edificadas siendo tan solo utilizables, en su caso, en función de los usos agrícolas. Se prohíbe expresamente su utilización como vertederos incontrolados.
9. Los terrenos incluidos en áreas de protección de cauces públicos colindantes con áreas clasificadas como suelo urbanizable, quedarán incluidos en los respectivos sectores delimitados, zonificándose en los Planes Parciales correspondientes como Zonas Verdes o Espacios Libres compatibles con el destino de protección de cauces que les otorgan las normas.
10. De acuerdo con el 5 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, (LOTUP), o normativa que la sustituya, se establece, colindantes a los cauces, en los suelos urbanizable terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión como corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial.

#### ARTÍCULO 79. PROTECCIÓN POZOS.

1. Se definen las zonas de protección de cada pozo existente, se establece una zonificación específica de 25 m para la zona 0 de Protección Sanitaria, 100 m para la zona I de Protección microbiológica, 200 m para la zona II de dilución y control y 300 m del perímetro de la captación, zona III, reseñadas en los planos de ordenación.
2. Los perímetros de protección configuran zonas con el siguiente significado y su consiguiente traducción urbanística:





- a. Zona 0, de Protección Sanitaria. Tiene por finalidad la protección de las captaciones y su entorno más inmediato de cualquier fuente potencial de contaminación. Para ello es necesario dotar a las captaciones de un cierre sanitario efectivo mediante la cementación de la boca del sondeo y garantizar mediante vallado de la parcela la limitación de acceso a toda persona ajena al servicio de abastecimiento. En ella se observarán restricciones de uso absolutas. Correspondiente con las parcelas en el entorno de la captación, se vallará ésta con valla metálica y se dotará al sondeo de cierre sanitario con lechada de cemento entre el entubado y la pared exterior del sondeo. En ella se prohíbe cualquier uso y actividad, excepto las relacionadas con el mantenimiento y uso de la captación.

El titular y, en su caso, el concesionario de la explotación velarán por el mantenimiento del vallado y observará las normas de control sanitario establecidas en la vigente RTS.

- b. Zona I, de Protección contra la Contaminación Microbiológica. Es la zona de máximas restricciones de uso para prevenir la contaminación derivada de bacterias y virus patógenos. El Plan General debe recoger como prohibidas en ella todas las actividades y usos, salvo obras relacionadas con mejoras, ampliación o sustitución de la fuente de abastecimiento o con su control hidrogeológico. Los usos y actividades que se relacionan a continuación podrán ser autorizados, siempre que se demuestre que no producen efectos nocivos para el Dominio Público Hidráulico y con el informe favorable de la Administración Hidráulica:

- Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales.
- Pozos y Sondeos
- Excavaciones
- Sondeos Geotécnicos

- c. Zona II, de Dilución y Control, cuyo objetivo es la protección frente a contaminantes químicos de larga persistencia, principalmente no degradables. Con el fin de lograr una protección eficaz, en esta zona es conveniente que queden recogidas como prohibidas en la normativa urbanística del Plan General las siguientes actividades:

- Vertido o inyección de residuos líquidos.



- Vertido de residuos sólidos de cualquier naturaleza
- Aplicación de efluentes, fangos y purines
- Obras subterráneas, minas, canteras y extracción de áridos
- Actividades insalubres, nocivas y peligrosas
- Infraestructuras, equipamientos y dotaciones.
- Actividades agrícolas y ganaderas.

Asimismo, los siguientes usos y actividades requerirán para ser autorizados el informe favorable de la Administración Hidráulica, previa aportación de estudio suscrito por técnico competente que avale la no afección a la integridad de las captaciones:

- Obras de infraestructuras: minas, canteras, extracción de áridos.
- Actividades urbanas: fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales
- Actividades agrícolas y ganaderas: depósito y distribución de fertilizantes, plaguicidas, riego con aguas residuales y granjas.
- Actividades industriales: Almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, farmacéuticos y radiactivos, industrias alimentarias y mataderos.
- Actividades recreativas: acampada, zonas de baños.

Desde el punto de vista urbanístico es recomendable clasificar esta zona como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (protección de recursos hídricos) limitando al máximo en la normativa urbanística las actividades y usos posibles que no contribuyan a la preservación de las aguas subterráneas.

- d. Zona III, de captación: Distingue la porción de acuífero interceptada por la captación de abastecimiento. En ella es necesario limitar ciertas actividades de elevado potencial contaminante. Si la extensión de esta zona es menor que la de la zona II se aplicará el régimen de protección de ésta.

Se consideran como actividades prohibidas, a recoger en la Normativa Urbanística del Plan General las siguientes:

- Los vertidos líquidos sin depurar



- Los vertederos de residuos sólidos y semisólidos de cualquier naturaleza salvo los sólidos inertes
- Aplicación agrícola de efluentes, fangos y purines sin tratar y estabilizar
- Obras subterráneas
- Actividades insalubres, nocivas y peligrosas sin medidas correctoras específicas para prevenir el riesgo de contaminación.

Los usos y actividades que se soliciten requerirán para ser autorizados el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, previa aportación de estudio suscrito por técnico competente que avale la no afección a la integridad de la captación. Desde el punto de vista urbanístico es recomendable clasificar esta zona, en la medida de lo posible, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (protección de recursos hídricos) limitando al máximo la presencia de actividades.

3. En SNU Común o fuera de la trama urbana, se establecen la adopción de una serie de medidas de corrección de forma progresiva para aquellos usos y actividades ya implantados, como la impermeabilización de áreas de proceso y almacenamiento, la separación de corrientes de aguas residuales de distinta carga contaminante, el tratamiento y depuración de las aguas residuales y el alejamiento de los puntos de vertido fuera del área de captación.



## **CAPÍTULO II. COMUNICACIONES: CARRETERAS.**

### ARTÍCULO 80. CARRETERAS. (ZRP-AF-CV)

1. Para los viarios identificados como redes primarias viarios, serán de aplicación la normativa específica de carácter sectorial, aplicable en función del titular del viario.
2. Los sectores que se delimiten lindantes con las zonas de protección referidas podrán incluir las áreas de servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras con las siguientes limitaciones en su calificación:
  - a. la zona de servidumbre se destinará obligatoriamente a zona de reserva de carreteras.
  - b. la zona de afección – protección, comprendida entre la zona de servidumbre y la línea de edificación se podrá calificar como espacios libres o parcelas privadas que no implique edificación, ni computan en los estándares de los sectores colindantes.
  - c. la zona de afección comprendida entre la línea de edificación y el límite de la zona de afección – protección, se podrá calificar libremente con sujeción a este Plan General.
3. Las edificaciones, instalaciones y talas o, plantaciones arbóreas, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas más adelante de conformidad con la Ley de Carreteras y su Reglamento.
4. Precisarán previa a la obtención de la Licencia Municipal, la autorización o informe de la Jefatura Regional de Carreteras u Organismo competente.

### REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS

- Conforme lo dispuesto en la Ley 25/ 1988, de 29 de julio, **LEY DE CARRETERAS** (B.O.E. nº 182, de 30 de julio de 1988) y el Real decreto 1812/1.994, de septiembre, por el que se aprueba el **REGLAMENTO DE CARRETERAS** (B.O.E. Nº 228, DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1994), se establecen para las carreteras de titularidad estatal las siguientes zonas y limitaciones:
  - **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**
    - Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.



- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmote, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
  - En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.
  - Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.
- **LIMITACIONES:**
    - Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.
- **ZONA DE SERVIDUMBRE.**
    - La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- **LIMITACIONES:**
    - En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento.
- **ZONA DE AFECCIÓN.**
    - La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- **LIMITACIONES:**
    - Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

## REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS



1. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras de la Comunidad valenciana, está integrada por la Ley 6/ 1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA(D.O.G.V. nº 1016, de 5 de abril de 1991)
2. La Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, a fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario Estado establece (art. 31 L6/1991) las siguientes zonas y limitaciones:

▪ **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**

- La zona de dominio público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de vías.
- La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes, y elementos de protección medioambiental o funcional, incluidos los estacionamientos, así como previsión de ampliaciones.
- En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: **ocho metros** en autopistas, **cinco** en autovías y vías rápidas, **tres** en las restantes carreteras.
- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmante, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u otros similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.
- Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

▪ **LIMITACIONES:**

- En la zona de dominio público no se permite al realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.
- Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

▪ **ZONA DE PROTECCIÓN.**

- Con el fin de garantizar la seguridad vial impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las



mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías, se fijará mediante la planificación viaria una zona de protección a ambos márgenes de las vías públicas con la amplitud que se considere necesaria en cada caso.

- En los terrenos clasificados como urbanos las zonas de protección podrán venir determinadas en el planeamiento urbanístico, previo informe vinculante de la Administración titular de la vía.
- En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: **Cien metros** en autopistas, autovías y vías rápidas, **cincuenta metros** en carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica y **veinticinco metros** en las restantes carreteras.
- En las zonas de protección no podrán realizar 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.
- Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.
- El planeamiento urbanístico podrá establecer excepciones al régimen previsto en el apartado anterior, siempre que razones de interés público lo aconsejen y previo informe vinculante de la Consellería competente en materia de carreteras.
- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección podrá 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 aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

▪ **LIMITACIONES:**

- En las zonas de protección podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la administración titular de la vía podrá establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.
- Los propietarios de los terrenos situados en zonas de protección vendrán obligados a soportar las servidumbres que, en su caso, puedan establecerse sobre sus terrenos para el emplazamiento de instalaciones o la realización de actividades públicas



directamente relacionadas con la construcción o el mantenimiento de las vías. La imposición de dichas servidumbres será objeto de compensación con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

- Los propietarios de los terrenos comprendidos en las zonas de protección vendrán obligados a conservar las mismas en condiciones de seguridad y salubridad, realizando las obras de adecuación necesarias para ello, o, en su caso, en las condiciones que quedaron al finalizar las obras.
- La realización de actuaciones de cualquier clase, en las zonas de protección de vías del sistema viario deberá ser objeto de autorización expresa por parte de la Administración titular de la vía.
- En ningún caso podrán autorizarse obras o actuaciones que disminuyan la seguridad de la vía, dificulten el funcionamiento de la misma o resulten en detrimento de las condiciones de drenaje preexistentes.
- Las licencias urbanísticas que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta Ley.

▪ **RESERVA.**

- La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección establecidas en este título. Se definen ámbitos de reserva de carácter provisional, donde se puedan realizar los correspondientes proyectos, lo cuales definirán con la debida concreción las distintas zonas de ocupación o afecciones de la ampliación o mejora.

▪ **LIMITACIONES:**

- Se prohíben todas las obras en estas zonas que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.







### **CAPÍTULO III. INFRAESTRUCTURAS.**

---

#### **ARTÍCULO 81. ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS REDES ELÉCTRICAS. (SNUP-LE)**

1. No supone propiamente una clasificación o calificación urbanística de los terrenos por los que discurren las líneas eléctricas, correspondiendo a los ámbitos de protección de las líneas eléctricas conforme a su legislación específica, que añaden un condicionado especial a la normativa propia de cada clase de suelo.
2. Las afecciones en materia de transporte de energía eléctrica, se regulan en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, LEY DEL SECTOR ELÉCTRICO (B.O.E. nº 285, de 28 de noviembre de 1997), y al Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica o normativa legal que le sustituya o desarrolle.
3. Conforme se establece en el Art. 56 y Disposición Adicional decimocuarta de la L/54/1997, la servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la Ley y se regirá por lo dispuesto en la misma.
4. Las servidumbres serán del tipo:
  - AÉREA.- comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía existentes.
  - SUBTERRÁNEA.- comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable.
5. Una y otra forma de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación y reparación de las correspondientes instalaciones.
6. Ocupa las servidumbres que los vigentes reglamentos de alta y media tensión fijan para las redes de transporte y distribución, siendo los usos admitidos en este suelo los que fija dicho reglamento.



7. De acuerdo con lo dispuesto en el por Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero del Ministerio de Industria, y sus instrucciones ITC-LAT 01 a 09, con objeto de reducir la probabilidad de accidentes, la distancia mínima que deberá existir en las condiciones más desfavorables entre la proyección horizontal de los conductores de la línea eléctrica y los edificios que se pretendan construir, será:  $D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el}$ , con un mínimo de 5 m. (siendo los valores de  $D_{el}$  los obtenidos según la Tabla 15 del apartado 5.2 Distancia de aislamiento eléctrico para evitar descargas ITC-LAT 07).

**Tabla 15. Distancias de aislamiento eléctrico para evitar descargas**

Tensión más elevada de la red $U_s$ (kV)	$D_{el}$ (m)	$D_{pp}$ (m)
3,6	0,08	0,10
7,2	0,09	0,10
12	0,12	0,15
17,5	0,16	0,20
24	0,22	0,25
30	0,27	0,33
36	0,35	0,40
52	0,60	0,70
72,5	0,70	0,80
123	1,00	1,15
145	1,20	1,40
170	1,30	1,50
245	1,70	2,00
420	2,80	3,20

8. La distancia mínima entre árboles o masa de arbolado y la proyección horizontal de líneas eléctricas será:  $D_{add} + D_{el} = 1,5 + D_{el}$ , con un mínimo de 2 m. (siendo los valores de  $D_{el}$  los obtenidos según la Tabla 15 del apartado 5.2 Distancia de aislamiento eléctrico para evitar descargas ITC-LAT 07).
9. En las bandas definidas a cada lado de la línea por la anchura que resulte de aplicar las fórmulas anteriores no podrán construirse edificios, instalaciones industriales ni plantación de árboles.
10. La servidumbre de paso de energía eléctrica, tanto aéreo como subterráneo, estará constituida a favor de la red de transporte, distribución y suministro, incluye aquellas líneas y equipos de telecomunicación que por ellas puedan transcurrir, tanto si lo son para el servicio propio de la explotación eléctrica, como para el servicio de telecomunicaciones



públicas y, sin perjuicio del justiprecio que, en su caso, pudiera corresponder, de agravarse esta servidumbre.

11. La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurren en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.





## TÍTULO VII.- ORDENACIÓN DE CENTROS CÍVICOS Y ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO.

En la memoria justificativa se identifican como "centro cívico" al conjunto articulado de edificios, instalaciones, espacios públicos y la red viaria de apoyo que sirven para dotar a la ciudad de áreas para el desarrollo de distintas clases de actividades o donde se prevea gran afluencia de público, estableciendo a continuación la normativa de referencia para cada uno de ellos.

### **CAPÍTULO I. CENTRO ADMINISTRATIVO Y CULTURAL.**

---

#### **ARTÍCULO 82. DELIMITACIÓN Y ACTUACIONES.**

1. Formado por el conjunto de espacios conformados por el encadenado de zonas públicas existentes y previstas en la zona central del casco urbano, cuya ordenación pormenorizada se ha desarrollado en el Plan General, donde mediante el tratamiento adecuado se han integrado el conjunto de jardines y zonas peatonales que entrelazan los equipamientos de mayor rango (Iglesia parroquial, Depósitos y entorno protegido), dotando al conjunto de una identidad propia característica del "núcleo principal de la población".

#### **ARTÍCULO 83. OBJETIVOS.**

1. Se potenciará el carácter peatonal continuo del conjunto, y un plan de recuperación de la estética tradicional, señalización, etc.



## TÍTULO VIII.- DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL.

### **CAPÍTULO I. SECTORIZACIÓN.**

---

ARTÍCULO 84. DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR.

1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.
2. Los suelos urbanizables pendiente de ordenación pormenorizada y los ya ordenados pormenorizadamente por estar el planeamiento de desarrollo en tramitación, se dividen en sectores en el Plan General; la sectorización permite un desarrollo adecuado en Planes Parciales, o la modificación de la ordenación mediante Planes Parciales de Mejora.
3. Los suelos urbanos que requieran establecer condiciones de reforma interior como consecuencia de la obsolescencia de la urbanización existente se divide en Unidades de Ejecución (propios de la ordenación pormenorizada), y cuando el objetivo es mejorar la ordenación existente, se divide en sectores en el Plan General. La Sectorización permite la ordenación mediante Planes Parciales de Reforma Interior.
4. Cada Plan podrá ser ejecutado mediante una o varias Unidades de Ejecución.
5. Cuando el perímetro del sector se configure con ejes viarios de la Red Primaria, éstos se deberán urbanizar en toda su anchura y nunca por mitad o por franjas parciales de la sección transversal de la vía, salvo que cuenten con una mediana. Ello no impide que la superficie del viario sí pueda distribuirse entre distintas áreas de reparto, ni obsta para que las condiciones de conexión e integración de la urbanización puedan exigir la ejecución del eje viario previa o simultánea al sector contiguo que se desarrolle primero.



## TITULO IX.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES DE DESARROLLO.

### **CAPÍTULO I. PLANES PARCIALES.**

---

#### ARTÍCULO 85. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES.

1. Son determinaciones de la Ordenación Estructural fijadas por el Plan General y que, en todo caso, debe respetar el Plan Parcial o el Plan Parcial de Mejora, la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad, así como las condiciones establecidas en las fichas de planeamiento que hacen referencia a las cuestiones siguientes:

- a. Señalamiento de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.
- b. Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector.
- c. Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima del índice de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.
- d. Normas orientativas sobre la necesidad de implantar alguna determinada dotación o equipamiento dentro del sector.
- e. Consignación de los objetivos sociales o medioambientales más importantes que hayan de ponderarse al concretar la ordenación pormenorizada, incluyendo las obligaciones derivadas de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) o normativa que la sustituya.
- f. Indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar en la superficie Computable del Sector.

#### ARTÍCULO 86. DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.

- A. SECTORES CON PLAN PARCIAL CON APROBACIÓN MUNICIPAL, PROGRAMA ADJUDICADO, PENDIENTE DE APROBACIÓN DEFINITIVA O EN PROCESO DE MODIFICACIÓN.- para todos ellos se contemplan las condiciones concretas de su situación, respetando su ordenación y aprovechamientos.



ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
SUZ	UE 19 LA SOLANA	12.583,42 m <sup>2</sup>	Delimitado por el plan anterior correspondiente a un Sector de Suelo Apto para Urbanizar, no aprobado, ni ejecutado, y además pendiente de Urbanización. En el planeamiento propuesto, se desarrolla la ordenación pormenorizada, por Gestión Directa, proponiendo las condiciones del Programa y ordenación pormenorizada.
SUZ	SECTOR SAU1 ELS TROSSOS	109.304,67 m <sup>2</sup>	Delimitado por el plan anterior correspondiente a un Sector de Suelo Apto para Urbanizar, no aprobado, ni ejecutado, y además pendiente de Urbanización. En el planeamiento propuesto, se desarrolla la ordenación pormenorizada, por Gestión Directa, proponiendo las condiciones del Programa y ordenación pormenorizada.

B. SECTORES DE NUEVO DESARROLLO.- corresponde a los nuevos sectores definidos por el Plan General, a todos ellos se les atribuyen la totalidad de los sistemas primarios no adscritos a los planes anteriores, ejerciendo una función compensatoria en los déficits dotacionales del conjunto del territorio.

ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
SUZ	ELS PLANS	58.422,10 m <sup>2</sup>	Corresponde al ámbito lógico de crecimiento en mancha de aceite, del casco urbano de Alcalalí, en la zona norte del casco urbano y al sur de la urbanización La Solana, bordeado por la carretera CV750, excepto en su delimitación este, siendo colindantes terrenos de reserva.
SUZ	UE 5 LLOSA	9.366,63 m <sup>2</sup>	Corresponde al ámbito lógico de crecimiento en mancha de aceite, del casco urbano de La Llosa de Camacho, en la zona suroeste hasta un viario de borde creado, como prolongación de la actual CV720, evitando el paso por el interior de la población
SUZ	UE 6 LLOSA	2.052,73 m <sup>2</sup>	Corresponde al ámbito lógico de crecimiento en mancha de aceite, del casco urbano de La Llosa de Camacho, en la zona suroeste hasta un viario de borde creado, como prolongación de la actual CV720, evitando el paso por el interior de la población

ARTÍCULO 87. ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA.

1. En los Planes de desarrollo, se consideran elementos integrantes de la red viaria, a los siguientes:

- a) El viario (RV): son las vías de comunicación, debiendo el planeamiento de desarrollo 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, comprendida dentro de las zonas de dominio público de vías supramunicipales o interurbana, y aquellas que, dentro de las



zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como zona verde, se consideran elementos de la Red viaria (RV).

- b) Las áreas peatonales (PV): configurada por los tramos viarios sobre los que se imponen criterios de preferencia para el uso peatonal o de tránsito de bicicletas. A tal efecto se diferencian:
- Las calles de uso peatonal, donde se autorice tan solo el tráfico restringido de acceso a las edificaciones, el suministro y el acceso de vehículos de emergencia.
  - Las aceras, que forman parte del viario general, siendo su uso exclusivo para los peatones.
  - Los carriles "bici", integrados en la red viaria con tratamiento diferenciado, o de carácter independiente.
  - Los caminos históricos identificados en el Plan, con trazado independiente o integrados en viarios, donde mantendrán un criterio de uso preferente frente al tráfico rodado, utilizando pavimentos blandos (arena de albero, o similar) o adoquinado sobre grava o arena.
- c) Los aparcamientos (AV): son las áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

2. La red viaria privada prevista en los planes de desarrollo podrá ser de acceso público o controlado. El plan podrá fijar el régimen detallado de uso. Se admitirá el acceso a edificaciones a través de viario privado siempre que quede garantizado el acceso de vehículos de emergencia en las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en esta materia. Dicha red viaria privada no computará a efectos de dotaciones.

3. Los aparcamientos (AV) también podrán ser calificados como dotación privada y constituir reservas específicas en el plan.

4. El diseño de la red viaria, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustará las siguientes condiciones funcionales:

- a) Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales), y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.
- b) Salvo casos excepcionales, que deberán justificarse expresamente, la pendiente de los viales de tráfico rodado no superará el 12 por ciento. Las calles peatonales dispondrán de tramos escalonados cuando su pendiente supere el 15 por ciento. No se admitirán recorridos de carril-bici cuya pendiente supere el 15 por ciento.







- c) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.
  - d) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril-bici que, discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril-bici ya implantada en las áreas urbanizadas.
  - e) Las calles peatonales con acceso restringido para vehículos deberán diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de peatones.
  - f) Las áreas peatonales deberán estar separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. Podrá, no obstante, autorizarse a través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.
5. Los elementos de la red viaria, se ajustarán a las siguientes dimensiones:
- a. La anchura mínima de los viales será la que se indica en la Tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

ANCHURA MÍNIMA DE LOS VIALES		VIAL DE SENTIDO ÚNICO	VIAL DE DOBLE SENTIDO
Residencial	IEB > 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	16 metros	20 metros
	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ≤ IEB ≤ 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	12 metros	16 metros
	IEB < 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10 metros	12 metros
Terciario		16 metros	20 metros
Industrial		18 metros	24 metros

- b. Los viales peatonales, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de 5 metros.



## **CAPÍTULO II. PLANES DE REFORMA INTERIOR.**

### **ARTÍCULO 88. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE REFORMA INTERIOR**

1. La delimitación de los sectores para el desarrollo de los Planes de reforma Interior, se realiza atendiendo a las directrices relativas a la ordenación prevista en el artículo 47 de la L.U.V.
2. En cualquier caso, la sectorización atiende al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de cada sector se ajusta a las alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones o, excepcionalmente, con los límites de clasificación de suelo.

### **ARTÍCULO 89. DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR P.R.I. RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.**

1. Se podrán delimitar ámbito para las actuaciones de reforma interior y mejora en suelo urbano, para los cambios en la ordenación pormenorizada, modificación de los aprovechamientos lucrativos, ampliación del suelo dedicado al uso público, o funciones de urbanización o reurbanización.

### **ARTÍCULO 90. ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA Y DOTACIONES.**

1. En los Planes de Reforma Interior, serán de aplicación los mismos criterios establecidos para los Planes Parciales, excepto en los estándares dotacionales, en los que se mantendrá el siguiente criterio:

Cuando ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumpla dichos estándares será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:

$$ISD(n)/IEB(n) > ISD(a)/IEB(a)$$



### **CAPÍTULO III. ESTUDIOS DE DETALLE.**

#### **ARTÍCULO 91. ÁMBITOS DE ESTUDIOS DE DETALLE.**

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o previstas por el Plan General, Planes Parciales o de Reforma Interior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. La ordenación pormenorizada puede delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.
2. Su regulación viene definida en el Art. 80.3 de las presentes normas
3. En suelo urbano, se establecen como ámbitos de desarrollo de Estudios de Detalle, las manzanas de tipología ENS, tanto de Manzana Cerrada (MC) o Densa (MD), como en Bloque Abierto (BA) en cualquier situación, definidas en los planos de ordenación, pudiéndose desarrollar en aquellas que dispongan de profundidad de manzana superior a 50 metros, que posibiliten la reordenación de la volumetría permitida por el Plan General, obteniendo mayor espacio con destino público.
4. Deberán justificarse en el desarrollo de los Estudios de Detalle el incremento de las plazas de aparcamiento disponible.
5. En los Planes de Desarrollo que den cobertura a los Estudios de Detalles, se deberán fijar la Zona de Ordenación y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, estableciendo en su caso, mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente respecto de la ordenación prevista, así como el régimen máximo de alturas. Podrá establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción de ese instrumento de planeamiento, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación, siendo preceptivo establecer estas normas para los Estudios de Detalle que incidan en áreas consolidadas.
6. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

#### **ARTÍCULO 92. OBJETO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.**

1. En suelo urbano y en los ámbitos delimitados por el Plan General, se desarrollarán Estudios de Detalle, que tendrán por objeto la recuperación del espacio interior de las manzanas, mediante la reordenación de las edificaciones, que podrán retranquearse, a fin de obtener espacios públicos destinados a zonas verdes.
2. Como norma general podrán proponerse el desarrollo de estudios de detalle con la debida justificación, de forma expresa y para supuestos concretos, a fin de establecer la ordenación pormenorizada con algún propósito específico, siempre ajustado al objeto que le asigna el artículo 79.3 de la Ley Urbanística Valenciana.



## TÍTULO X.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

### **CAPÍTULO I. DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO.**

---

#### ARTÍCULO 93. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.

1. Las áreas de reparto en suelo urbanizable se configuran por:
  - a) Cada uno de los sectores completos delimitados.
  - b) Los suelos dotacionales de destino público, de la red primaria o estructural, clasificados como suelo urbanizable que se adscriben a cada sector en proporción a su aprovechamiento.
2. La red primaria que se integrará en el área de reparto estará formada por:
  - a) Los parques urbanos y/o las dotaciones públicas colindantes o adyacentes al sector y que no se han integrado en el mismo.
  - b) La red viaria adscrita al sector.
3. El parque público natural o los entornos de los Parques Naturales, que conforme al Art.15 de la Ley del Suelo No Urbanizable..." se adscribe a los distintos sectores de suelo urbanizable, siéndoles de aplicación la legislación urbanística", se integrará en el área reparcelable, aún cuando se les atribuye un valor de equivalencia con carácter provisional del 10 % del sector al que se adscriben.
4. En las de áreas de reparto delimitadas para los ámbitos donde existen edificaciones consolidadas los Planes Parciales podrán, para las parcelas consolidadas por la edificación, delimitar para cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria, asignándose a la parcela aprovechamientos tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada, de conformidad con lo regulado en el artículo 29 de la Ley Urbanística Valenciana.

#### ARTÍCULO 94. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.

1. Las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado o parcialmente consolidado, se delimitan de manera análoga a lo descrito para el suelo urbanizable, considerando de igual modo la adscripción de suelos dotacionales públicos de la Red Primaria o Estructural a aquéllas.
2. En suelo urbano consolidado, integrará el 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, de acuerdo con las condiciones mínimas que fija el Plan. Cuando esa urbanización 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, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

3. Los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de ejecución y para los cuales el planeamiento no haya atribuido aprovechamiento objetivo, tendrán el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.
4. En la delimitación de áreas de reparto para ámbitos donde existan edificaciones consolidadas los Planes de Reforma Interior podrán, para las parcelas consolidadas por la edificación, delimitar para cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria, asignándose a la parcela aprovechamientos tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada, de conformidad con lo regulado en el artículo 29 de la Ley Urbanística Valenciana.

#### ARTÍCULO 95. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1. Conforme se determina en el Art. 56 de la L.U.V. el presente Plan General fija los diversos aprovechamientos tipo, según los criterios objetivos que se exponen a continuación:
  - a) Como criterio general para el cálculo del Aprovechamiento tipo, se divide el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta,
  - b) A la superficie total del área de reparto (que constituye el denominador de la fracción), se le detrae la de los suelos dotacionales existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, así como el dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.
  - c) No obstante lo anterior, y como quiera que en algunos de los sectores, no resulta posible identificar con precisión la delimitación de los suelos de dominio público dotacionales (especialmente los caminos), el cálculo del aprovechamiento tipo tiene **carácter provisional**, debiéndose llevar a cabo su definitivo cálculo en la reparcelación, de manera que en caso de discrepancia con el calculado en el Plan, prevalecerá el resultante de la reparcelación.
  - d) Las parcelas calificadas de suelo dotacional privado con destino a centros de transformación, torres eléctricas o instalaciones de energías renovables, tendrán la



consideración de suelo sin aprovechamiento lucrativo a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, aún cuando tuviesen instalaciones cerradas.

#### ARTÍCULO 96. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO

1. En suelo urbano con urbanización consolidada no incluida en áreas de reparto, definidas a los efectos de la delimitación de ámbitos de transformación urbanística (artículo 77 LOTUP), el aprovechamiento tipo se determinará refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, considerando la edificabilidad mínima autorizada en ellas, susceptible de aumentarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento hasta la altura y ocupación máximas permitidas, o hasta alcanzar la edificabilidad máxima autorizada.
2. Se establece como edificabilidad mínima para las zonas de edificación intensiva (SUCH y SUCA = MD), la que se obtiene por aplicación de la altura Mínima establecida para cada manzana conforme se determina en los planos de ordenación para cada zona o subzona, y el fondo máximo establecido para cada una de las zonas o subzonas; siendo coincidentes la máxima con la mínima.
3. Se establece como edificabilidad mínima para las zonas de edificación intensiva SUEN (ENS=BA), la edificabilidad mínima corresponderá al 95% de la máxima obtenida por aplicación de su normativa específica, de manera que el aprovechamiento subjetivo será equivalente A LA EDIFICABILIDAD MÍNIMA PONDERADA, pudiendo aumentarse mediante la adquisición del excedente de aprovechamiento, mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento, y en su caso por adquisición de su valor económico.
4. Para las zonas extensivas SUEXT y SUZEXT, ( $RuBA = (UF)$  y  $RuBE = (UA)$ ) la edificabilidad mínima corresponderá al 95% de la máxima obtenida por aplicación de su normativa específica, de manera que el aprovechamiento subjetivo será equivalente A LA EDIFICABILIDAD MÍNIMA PONDERADA, pudiendo aumentarse mediante la adquisición del excedente de aprovechamiento, mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento, y en su caso por adquisición de su valor económico.
5. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento tipo resulta análogo a la Edificabilidad bruta Media de la unidad de ejecución (IEM), deduciendo del área de reparto los suelos dotacionales existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales al dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación.



6. En las ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:

- a) Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo que, con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinoso o manifiestamente inadecuada, no resulte necesaria la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.
- b) Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.
- c) Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b), la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:
  - En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento respecto de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente (IEM), lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.
  - En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente (IEM), lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
  - En el caso de edificaciones consolidadas, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.



- d) Excepcionalmente, por Resolución del Conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.
7. Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.
8. En todo caso, el aprovechamiento tipo comportará para toda parcela urbana un excedente respecto a su aprovechamiento objetivo que permite la cesión gratuita de suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, con el que formará área de reparto.

#### ARTÍCULO 97. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE

1. En suelo urbanizable, el Plan General determina para cada sector un aprovechamiento diferenciado, a fin de ponderar las circunstancias específicas que afectan a cada uno de ellos, diferenciando los correspondientes a los sectores clasificados en el planeamiento vigente homologados en proceso de desarrollo o tramitación, de los de nuevo desarrollo.
2. Para los terrenos de la red primaria adscrita se fija el mismo aprovechamiento tipo de los sectores más próximos o funcionalmente vinculados a los que se adscriben. En cualquier caso el aprovechamiento tipo de los diferentes sectores, no supera la edificabilidad bruta del sector correspondiente, de manera que la diferencia entre ambos coeficientes permite la equidistribución y cesión gratuita de los terrenos de la red primaria con cargo a la urbanización.
3. Para la atribución del aprovechamiento tipo a cada sector, se ha observado la proporcionalidad con la edificabilidad prevista en cada uno de ellos, igualando los rendimientos de los diferentes sectores de nueva formulación.
4. Al suelo clasificado como "urbanizable" por el Plan general vigente, que se clasifica como suelo "no urbanizable protegido" destinado a Parque Natural, se le atribuye el resultante de integrarlo en el área de reparto formada junto con el sector al que se adscribe.
5. Para los terrenos de la red primaria inscrita en sectores de desarrollo, se fija el mismo aprovechamiento tipo del sector donde está incluido o funcionalmente vinculado,





entendiéndose por sector funcionalmente vinculado aquél que está físicamente unido o enlazado a la red primaria.

- Los suelos dotacionales no vinculados funcionalmente a ningún sector de suelo urbanizable, pero colindantes a suelos urbanos, y que se clasifican como suelo urbanizable, se les atribuye el aprovechamiento tipo del área de reparto resultante del sector en que se integran a efectos de su gestión.

**ARTÍCULO 98. COEFICIENTES CORRECTORES DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

- Considerando que en las áreas de reparto, la ordenación urbanística prevé usos tipológicamente suficientemente diferenciados que pueden dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, para el cálculo del aprovechamiento tipo se introducen coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste.
- Los coeficientes empleados cuyo obtención se justifica en la memoria Justificativa, se indican en el cuadro siguiente:

**COEFICIENTES POR TIPOLOGÍA Y USO**

- Se obtienen los coeficientes de Tipología y Uso, a partir de los valores de la tabla correspondiente del Decreto 1020/1993, DE 25 DE JUNIO, POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS Normas Técnicas de valoración y cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, correspondientes a la categoría MBR-5, que le corresponde al municipio de Alcalalí.

USO	DECRETO 1030/1993		COEF.
RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA		RESPECTO 1.1.2
COLECTIVA URBANO	1.1.2 MANZANA CERRADA	0,900	1,0000
	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	0,950	1,0556
UNIFAMILIAR URBANO	1.2.1. EDIF. AISLADA O PAREADA	1,100	1,2222
	1.2.2 EN LÍNEA	1,050	1,1667
INDUSTRIAL	2.1.2. FABRICACIÓN	0,600	0,6667
	4.1.1. TALLERES	1,050	1,1667
TERCIARIO	2.1.3 ALMACENAMIENTO	0,450	0,5000
	2.2.2. APARCAMIENTOS	0,350	0,3889
	3.1.1. OFICINAS MÚLTIPLES	1,300	1,4444
	4.1.1. TALLERES	1,050	1,1667
	4.3.1. MERCADOS	1,300	1,4444
	7.1.1. HOTELERO	1,700	1,8889

- Se aplican los siguientes coeficientes, como consecuencia de los ajustes de los coeficientes de valoración de la ponencia catastral, a los valores básicos de repercusión:



Edificación compacta Casco Urbano RmMC .....	1,00
Edificación aislada - adosada RUBA .....	1.40
Edificación destinada a VPO .....	0,50
Edificación exenta uso Industrial-Terciario RtBE.....	1,14

5. A los usos terciarios integrados en edificaciones de uso predominantemente residencial se aplica el coeficiente equivalente al 100% del correspondiente a cada zona.
6. A las viviendas de Protección Oficial se les aplica un coeficiente corrector de 0,50, conforme se establece en el cómputo de la edificabilidad que se aplica a cada uno de los valores relativos al uso residencial para cada zona a la que se exige un porcentaje de vivienda protegida.
7. Los coeficientes correctores se han utilizado al objeto de obtener valores de aprovechamiento homogéneos para todo el término municipal, y efectuar los ajustes correspondientes a los diferentes sectores de suelo urbanizable, en orden a equilibrar las cesiones, no obstante para cada área de reparto, se aplicarán los coeficientes definitivos, que serán fijados siempre al momento en que deban entenderse referidas las valoraciones que, como regla general, será el inicio del proceso reparcelatorio. Los Proyectos de Reparcelación contendrán una ratificación de la validez de los previstos por el planeamiento o su recalcado justificado.

**ARTÍCULO 99. APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA SECTOR.**

1. En virtud de los criterios expresados en los apartados precedentes, se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada área de reparto, tanto de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano como en el urbanizable, cuyos valores se expresan en los cuadros siguientes:

2.

**1. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO:**

ÁREA Nº	ÁREA DE REPARTO NOMBRE	SUPERFICIES U.E.	APROVECHAMIENTOS		APROVECHAMIENTOS TIPO		
			m²t	m²t Res	IEB	IER	IET
AR-SU-1	ENS UE1	5.998,36	3.846,37	2.115,50	0,641	0,353	0,289
AR-SU-2	ENS UE2	12.588,17	4.807,68	2.644,23	0,382	0,210	0,172
AR-SU-3	LA SOLANA	446.992,86	115.347,06	86.710,65	0,259	0,194	0,065
AR-SU-4	BENARROSA GARDEN	147.254,04	24.941,60	18.706,20	0,169	0,127	0,042
AR-SU-5	CUMBRES DE ALCALALÍ	55.915,20	11.694,57	8.770,93	0,209	0,157	0,052
AR-SU-6	VEREDA PARK	20.676,87	4.866,00	3.649,50	0,235	0,177	0,059
AR-SU-7	JAN WIETEN	41.480,34	5.249,60	3.937,20	0,127	0,095	0,032
AR-SU-8	UE1 LA LLOSA	11.069,74	2.922,17	1.607,19	0,264	0,145	0,119
AR-SU-9	UE2 LA LLOSA	10.692,00	3.201,04	1.760,57	0,299	0,165	0,135



ÁREA N°	ÁREA DE REPARTO NOMBRE	SUPERFICIES U.E.	APROVECHAMIENTOS		APROVECHAMIENTOS TIPO		
			m²t	m²t Res	IEB	IER	IET
AR-SU-10	UE3 LA LLOSA	13.890,52	5.152,25	2.833,74	0,371	0,204	0,167
AR-SU-11	UE4 LA LLOSA	5.829,08	6.174,08	3.395,74	1,059	0,583	0,477

2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE:

1. Se dispone de las Áreas de Reparto de los Suelos Urbanizables en tramitación conforme a la normativa vigente en base a las que se tramitan.
2. Se dispone de las Áreas de Reparto de los nuevos Suelo Urbanizables, definidos "ex novo", o redelimitados por el Plan General:

**URBANIZABLE NUEVO PG**

SECTOR		SUPERFICIE SECTOR	APROVECHAMIENTO		RED PRIM. ADSCRITA	CESIÓN ART. 13,6	ÁREA REPARTO	APROV TIPO	
N°	NOMBRE		m²t	(UA)				m²t/m²s	UA/m²s
AR-SUZ-1	UE-19	12.583,42	3.524,73	4.934,62	16.219,99	0,00	28.797,41	0,12240	0,17136
AR-SUZ-2	SUZ – ELS TROSSOS	69.838,28	8.208,61	9.337,29	-15.347,82 *	0,00	54.490,46	0,15064	0,17136
AR-SUZ-3	SUZ – ELS PLANS	58.422,10	17.142,79	14.999,94	29.114,42	0,00	87.536,52	0,19584	0,17136
AR-SUZ-4	UE5 LA LLOSA	9.366,63	2.979,45	3.500,85	5.615,24	0,00	14.981,88	0,19887	0,23367
AR-SUZ-5	UE6 LA LLOSA	2.052,73	718,27	843,97	1.559,02	0,00	3.611,75	0,19887	0,23367
TOTALES		152.263,16	32.573,84	33.616,67	37.154,85	0,00	189.418,01	0,17197	0,17747

(\*) Corresponde a la parte de la dotación docente incluida dentro del ámbito del Sector "Els Trossos" que dispone de sus aprovechamientos fuera del sector, en el sector "Els Plans". El derecho de los propietarios del sector al aprovechamiento tipo, es el mismo en todos los sectores de cada núcleo urbano, el excedente de aprovechamiento, corresponde a la adscripción e indemnización de elementos de la Red Primaria en Suelo Urbano, que se le adscriben.



## TÍTULO XI.- NORMATIVA DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES DE LA RED PRIMARIA.

### **CAPÍTULO I. NORMATIVA DE URBANIZACIÓN.**

---

#### ARTÍCULO 100. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

1. Son de aplicación expresa las exigencias de incorporar las obras de urbanización en los espacios libres de edificación, zonas verdes, viales, carril bici, etc., definidas en la Ley 5/2014 LOTUP.
2. Se tendrá en cuenta la exigencia del artículo 197 de la LOTUP, respecto a la protección de las masas arbustivas.
3. Las características y diseño de la Red Viaria, se regularán mediante Ordenanza, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 1/1998 de 5 de mayo de la Generalitat Valenciana y el decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, en materia de accesibilidad, así como las Normas de Accesibilidad en el Medio Urbano, aprobadas por Orden de 9 de junio de 2004, de la Consellería de Territorio y Vivienda.

#### ARTÍCULO 101. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

1. Cualquier actuación urbanística deberá dotar de todos los servicios e infraestructuras a las parcelas destinadas a dotaciones y equipamientos, de modo que adquieran la condición de solar (en cuanto a condiciones de accesibilidad y servicios), con la exigencia mínima de dotaciones establecida para cada uno de los suministros exigidos
2. Se preverá la exigencia de accesos, recorridos de tráfico y plazas de aparcamiento, para cubrir las necesidades que pueda generar su implantación, siendo a cargo de las cuotas de urbanización del ámbito en el que se incluye.

#### ARTÍCULO 102. VÍAS PECUARIAS.

1. El trazado correspondiente a las VÍAS PECUARIAS Y VÍAS VERDES, tendrá como mínimo el ancho legal oficial más un mínimo de 6 m, siendo su tratamiento propio de "paseos o alamedas", por los en su diseño deberá reservarse 2 m laterales para la plantación de arboledas o jardinería de carácter autóctono, disponiendo en ambos laterales un espacio de reserva para "carril bici" y manteniendo la parte central para paseo (dada la inexistencia de tránsito de ganado), que se tratará con pavimentos naturales tipo "tierra de albero" o similares.



## **CAPÍTULO II. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN.**

---

### **ARTÍCULO 103. EN SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.**

1. En las parcelas del sistema de espacios libres, se podrán efectuar edificaciones destinadas a infraestructuras y a actividades de uso público, siempre que dispongan de una única altura, y cuya ocupación no exceda del 5 por ciento de la superficie de la parcela en que se ubica.
2. Son elementos que obligatoriamente se deben incorporar a las zonas verdes la reserva de áreas específicas de juegos para niños, conforme al Anexo IV de la LOTUP.
3. Debe quedar reservado de edificación, salvo los apartados anteriores, todo el vuelo del espacio destinado al sistema de espacios libres, quedando la posibilidad de la utilización del subsuelo para cualquier actividad pública o privada, de conformidad con la ordenación pormenorizada aprobada, o las necesidades que justificadamente se modifiquen por el Ayuntamiento, en función de las dinámicas de ocupación del suelo.

### **ARTÍCULO 104. EN DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.**

1. Comprende las zonas destinadas a dotaciones comunitarias de suelo urbano, de propiedad pública o privada y que requieren la ordenación normativa de las construcciones.
2. Las dotaciones integradas en la trama urbana consolidada se ajustarán a la normativa de la zona, (con la posibilidad de ajustar los parámetros necesarios para el uso al que se destine), con la excepción de las dotaciones existentes en la actualidad, en las que la normativa aplicable se determina por las condiciones de la edificación existente.
3. Las dotaciones no incluidas en el apartado anterior se ajustarán, en todo caso, a la legislación específica, con los parámetros necesarios para el uso al que se destine, respetando en lo posible, los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes, excepto en las zonas de edificación abierta en donde el I.E.N. será de 1'5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. No obstante, los anteriores límites, podrán superarse en la medida en el supuesto de que así lo requiera la dotación a implantar en función del proyecto específico, y se justifique adecuadamente.
4. Las dotaciones de zonas verdes y red viaria deberán dedicarse al uso previsto en el Plan mientras dicho Plan no se modifique.



5. El resto de usos dotacionales podrán sustituirse por otro uso dotacional público de tipo Dotacional Múltiple (QM), conforme a lo establecido en el Anexo IV.I)2, de la Ley 5/2014 LOTUP o normativa que la sustituya.

#### ARTÍCULO 105. EN INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

1. El uso Dotacional para las infraestructuras y servicios urbanos es el relativo a los espacios necesarios o vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana.
2. El presente Plan General contiene la ordenación de las infraestructuras, sin perjuicio de lo que regula la legislación técnica específica sobre la materia.
3. Se distinguen las siguientes clases de infraestructuras de servicios técnicos:
  - a. Abastecimiento de aguas: que comprende el origen de las captaciones, las potabilizadoras, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución del agua.
  - b. Saneamiento, que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos.
  - c. Residuos sólidos: que comprende los centros de tratamiento de residuos sólidos urbanos y las áreas destinadas o autorizadas para la gestión de otros residuos.
  - d. Energía eléctrica: que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.
  - e. Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.
4. Se establecen las siguientes condiciones específicas para los residuos sólidos:
  - a. Se atenderá a lo dispuesto en la Ley 10/1998 de Residuos y la Ley 10/2000 de Residuos de la Generalidad, así como al Plan Zonas de Residuos de la Zona XV, en la que se ubica el municipio de Alcalalí.
  - b. Todas las obras mayores y menores, públicas o privadas, deberán indicar en el proyecto técnico o en la petición de licencia, la cantidad de residuos, características y gestor autorizado de los mismos. Este requisito será imprescindible para otorgar la licencia, siendo una condición de la misma. El incumplimiento de esta obligación derivada de la Ley 10/2000 de Residuos de la Generalitat obligará al Ayuntamiento a





incoar el correspondiente procedimiento sancionador por la Ley 10/2000, pudiendo además decretarse la suspensión inmediata de las obras cuando exista la posibilidad de producirse un perjuicio para el medio ambiente o que éste se haya producido.

- c. El Plan Local de Residuos u ordenanza municipal que el Ayuntamiento aprobará regulará otros aspectos relacionados con los residuos, tanto a nivel de gestión como de condiciones de urbanización y construcción.





## TITULO XII.-CONTENIDO NORMATIVO DEL ESTUDIO DE PAISAJE

### **CAPITULO I.- EL CATÁLOGO DE PAISAJE**

---

#### ARTÍCULO 106. DEFINICIÓN.

El Catálogo es el instrumento que identifica y establece el régimen jurídico necesario para la preservación y recuperación de los paisajes de mayor valor de un municipio.

Se recogen en el Catálogo de Paisaje aquellas unidades de paisaje y recursos paisajísticos que hayan obtenido una valoración dentro de rangos con valores Altos o Muy Altos de acuerdo con el art. 59 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana. Asimismo, de acuerdo al citado artículo, se incluyen aquellos que gocen de una especial protección conforme a la legislación de Espacios Naturales y los entornos de bienes y conjuntos incluidos en el perímetro de su declaración como BIC, según la legislación de Patrimonio Cultural.

La localización de los mismos se fusiona en un único mapa que figura en la documentación anexa del Estudio de Paisaje.

#### ARTÍCULO 107. APLICACIÓN.

Se aplicará lo dispuesto en el apartado de Catálogo de Paisaje, así como lo establecido en las Normas de Integración Paisajística para el Catálogo de Paisaje de la memoria del Estudio de Paisaje del Plan General.

### **CAPITULO II.- EL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS – INFRAESTRUCTURA VERDE.**

---

#### ARTÍCULO 108. DEFINICIÓN. (DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN)

Los Estudios de Paisaje delimitarán un Sistema de Espacios Abiertos o conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí.

El Sistema de Espacios Abiertos tiene por objeto proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales así como el patrón ecológico del lugar y los valores culturales y paisajísticos, mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

Incluirán los siguientes paisajes, salvo excepcionalidad que deberá ser objeto de motivación expresa:

- a) Los elementos incluidos en el Catálogo de Paisaje, a excepción del casco histórico que por su condición de lugar edificado no es necesario incorporar al SEA.





b) Las conexiones ecológicas y funcionales o franjas de terreno que conectan los espacios del apartado anterior y que aún no teniendo elementos de singularidad manifiesta paisajística o incluso se encuentren degradados, se consideran necesarios como áreas de conexión entre los espacios de interés para lograr una continuidad física, ecológica y funcional. En cualquier caso incluirá la red hídrica, senderos históricos, vías pecuarias, infraestructuras y similares y los corredores verdes a los que se refiere la

Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, que desempeñan funciones de conexión biológica y territorial, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 20.7 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Aunque la inclusión de un terreno en el Sistema de Espacios Abiertos es independiente de su clasificación o calificación urbanística, la ordenación que se establezca deberá garantizar el carácter de espacio abierto. Las Normas de Integración establecerán las condiciones de uso de tales suelos.

Como se indica en el Art.41.1, 2, 3, 4 RPCV (2006): "...los Estudios de Paisaje delimitarán un Sistema de Espacios Abiertos o conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí".

El Sistema de Espacios Abiertos constituirá una zona de Ordenación Urbanística a los efectos de los artículos 36.1.c) y 45.1.e) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

El Sistema de Espacios Abiertos tiene por objeto proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales así como el patrón ecológico del lugar y los valores culturales y paisajísticos, mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición físicas y visuales entre distintos usos y actividades.

Siendo consecuentes con lo anteriormente expuesto, el Sistema de Espacios Abiertos que se propone, incluye:

- Las unidades de paisaje y recursos del paisaje con valoración alta o muy alta, y por tanto que deberían estar incluidas en el catálogo de paisaje. Se configuran así grandes zonas dentro del término municipal que coinciden con las delimitaciones de las unidades natural forestal y natural fluvial. Una de ellas se ubica al sur del término municipal, y recoge la zona forestal próxima a la sierra de Bernia. La segunda se extiende sobre el ámbito próximo al cauce del río Xaló, el cual atraviesa el término de Este a Oeste. La tercera se sitúa en el límite noroeste del municipio y se extiende desde



la zona forestal de la ladera del Seguers hasta la Penya Blanca, incluyendo la Solana. La última delimitación comprende las laderas forestales situadas junto al límite Este del término municipal.

- Como conexiones ecológicas, con el fin de garantizar las conexiones físicas, ecológicas y funcionales de la Infraestructura Verde, se han incluido en el mismo:
  - La red hídrica, compuesta por los principales barrancos del municipio: El Barranquet, el Barranc del Plans, el Barranc de la Font, Barranc de la Foia, Barranc de les Barranqueres, Barranc Negre, Barranc de Passules.
  - Los senderos que discurren por el interior del municipio: Sendero de gran recorrido y el sendero PR-CV 53 "Sendero de Pedreguer".
  - Vías Pecuarias: Un único tramo de vía pecuaria discurre por el interior del término municipal de Alcalalí, situado al norte del mismo junto a la carretera CV 720, y denominado "Colada de Ondara a Alcalalí" el cual ha sido incluido también en el Sistema de Espacios Abiertos.
  - Las zonas verdes actuales y propuestas en el planeamiento urbanístico municipal.
  - Los miradores del Coll de Rates y del Riu.

En cuanto a los recursos paisajísticos de interés patrimonial se incluyen en esta Infraestructura Verde la Iglesia Parroquial de Alcalalí, la Iglesia Parroquial de La Llosa de Camacho y la Torre Fortaleza.

#### ARTÍCULO 109. APLICACIÓN.

Se aplicará lo dispuesto en el apartado de Sistema de Espacios Abiertos, así como lo establecido en las Normas de Integración Paisajística para el Sistema de Espacios Abiertos de la memoria del Estudio de Paisaje del Plan General.



### CAPITULO III- NORMAS DE PAISAJE

---

#### ARTÍCULO 110. DEFINICIÓN.

Las Normas de Integración Paisajística definen los **criterios** de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades sobre el paisaje para conseguir su integración paisajística.

Con carácter general, serán de aplicación, las normas de integración paisajísticas previstas en el Título II del Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.

Aquellas normas que constituyan criterios para el desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada se incluirán en las Fichas de Planeamiento previstas en la legislación urbanística vigente. Mientras que las que se refieran al tratamiento formal de los espacios públicos o de las edificaciones resultantes, pertenecientes a la ordenación estructural, se integrarán en las Normas Urbanísticas del plan al que acompañan.

#### **Criterios territoriales y paisajísticos para el uso público de la infraestructura verde.**

1. Los usos terciarios y recreativos que estén vinculados a los espacios naturales y que puedan afectar a los valores objeto de la protección, deberán integrarse paisajísticamente, emplazarse preferentemente en la zona de amortiguación de impactos o zonificación equivalente y ser compatible, en su caso, con el plan de uso público del espacio natural protegido permitiendo el disfrute de la naturaleza por el público en general sin amenazar las características del sistema.
2. Son elementos estructurantes del uso público de la infraestructura verde, entre otros, las vías pecuarias principales y los caminos del agua.
3. Se crearán conexiones blandas que permitan integrar los espacios verdes urbanos con los paisajes de valor en el entorno del casco urbano, facilitando su recorrido por sistemas de transporte no motorizado.
4. Las edificaciones, instalaciones e infraestructuras que se autoricen en la infraestructura verde del territorio deberán ser cualificadoras del medio natural, cultural o económico donde se ubiquen o de conformidad con lo establecido en la estrategia territorial y la legislación vigente.
5. Se establecerán miradores e itinerarios y se identificarán los tramos desde donde la percepción del paisaje sea más sugerente.
6. Se procurará que los itinerarios conecten edificios de interés, miradores, centros de interpretación, parques periurbanos y áreas recreativas, organizándose en forma de red.
7. En los miradores e itinerarios se fomentarán las actuaciones necesarias de acondicionamiento, señalización, mantenimiento y difusión a fin de facilitar la percepción de los valores del paisaje, y se evitará una artificialización excesiva.



8. Para la mejora de la percepción del paisaje se procurará evitar la presencia de elementos situados en primera línea que irrumpen negativamente en el campo visual de los miradores e itinerarios.
9. Con el fin de mejorar la percepción de los recursos paisajísticos se adoptarán estrategias de armonización, mimesis, ocultación o, incluso, supresión de los elementos de mayor impacto.
10. Se fomentará la restauración de los caminos e itinerarios paisajísticos con técnicas de revegetación, utilizando especies representativas de los ecosistemas donde se ubiquen.

#### **Criterios de implantación de usos en los conectores biológicos y territoriales.**

1. En espacios identificados como conectores biológicos y territoriales (Río Gorgos), se dará prioridad al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, paisajísticos y agrícolas y a los usos del suelo compatibles con la conservación de las funciones ecológicas y territoriales de los conectores.
2. Los desarrollos urbanísticos en estos espacios serán excepcionales, y convenientemente justificados en ser la mejor alternativa, en la realidad territorial existente y en no generar un impacto significativo en las funciones de conectividad que realizan estos espacios. En tales casos se deberán observar los siguientes criterios de ordenación:
  - Las zonas verdes y espacios abiertos se situarán preferentemente en los conectores biológicos y territoriales, limitándose las edificaciones y los crecimientos del suelo impermeabilizado.
  - Las infraestructuras lineales que se instalen en los corredores territoriales minimizarán el efecto barrera, procurando la continuidad de la red de caminos y sendas, ejecutando medidas correctoras de permeabilidad con diseño adecuado a su finalidad, adoptando criterios de mantenimiento de la conectividad ecológica y territorial en todas las fases de planificación, construcción y gestión de dichas infraestructuras.
3. Los tramos de los corredores fluviales urbanos deberán de ser tratados con el mayor grado de naturalización posible, en este sentido se planteará:
  - Actuaciones de revegetación con especies de ribera fluvial similares a las existentes aguas arriba y abajo del núcleo urbano, y reduciendo al mínimo posible la presencia de mobiliario urbano.
  - La no construcción de edificaciones a menos de 20 metros de la ribera del cauce. Cuando estos conectores transcurran por suelos urbanizables y no urbanizables dicha franja se podrá elevar hasta 50 metros.

#### **Criterios para la implantación de nuevas actuaciones en el territorio.**



1. Respetar la topografía y la vegetación del lugar. Se considerará la topografía integrando sus elementos más significativos, naturales y artificiales, y respetando en cualquier caso sus funciones, como referencias visuales del territorio y espacios de disfrute escenográfico. Asimismo, se deberá integrar la vegetación y el arbolado existentes que sean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes.
2. Definir adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos. Para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje de su entorno se deberá propiciar una estructura urbana adecuada, definiendo los espacios de transición, los bordes urbanos y su silueta, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.
3. Tratar adecuadamente los accesos a municipios y su secuencia visual. Se protegerán y ordenarán las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los accesos y vías de comunicación, preservando para ello franjas de afección que se definirán en función de la cuenca visual de las citadas infraestructuras, y de las principales vistas hacia los recursos que se obtienen desde ellas.
4. Integrar paisajística y visualmente las nuevas implantaciones en el territorio en cuanto a volumetrías, materiales y colores. Cualquier excepción a este criterio se deberá justificar adecuadamente en el marco de la estrategia territorial.
5. Preservar las vistas hacia los paisajes de mayor valor. Se considerarán las vistas hacia los recursos paisajísticos desde los principales puntos de observación. Se garantizará que la planificación, los crecimientos y las infraestructuras, mantengan las condiciones de visibilidad propias de los paisajes de mayor valor, procurando su localización en áreas de menor exposición visual o previamente alteradas por otros motivos, eligiendo las alternativas que presenten un mayor potencial de integración paisajística.
6. Ubicar las áreas para actividades económicas, de forma preferente, en zonas de sombra visual. Se priorizará la ubicación de estas áreas en las zonas de menor exposición visual y, en especial, fuera de los principales accesos a los núcleos urbanos respetando franjas de afección visual de al menos 100 metros en estas áreas, y dotándolas de un adecuado tratamiento paisajístico.
7. Potenciar el paisaje del municipio zonificando de manera adecuada el suelo no urbanizable. Se limitarán las actividades que puedan alterar la percepción del paisaje, y se propondrán medidas que incentiven el mantenimiento del mismo. Se valorarán, para su inclusión en la infraestructura verde, las áreas que se deban preservar para proteger el patrón ecológico, mejorar el paisaje visual del núcleo o preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.
8. Favorecer el acceso y disfrute a los paisajes de mayor valor en un marco de movilidad sostenible. La planificación territorial y urbanística contribuirá a la consecución de la



movilidad sostenible, tratándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo al consumo de recursos próximos, a la reducción del modelo disperso, de la huella ecológica y de las emisiones de dióxido de carbono, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible debe llevar aparejada la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor, compatibilizando cualquier propuesta con la infraestructura verde del territorio.

### **Criterios de crecimiento para el suelo residencial.**

1. Se deberá compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.
2. Se deberá integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen. Para ello, los planes y proyectos de desarrollo incluirán en Estudio de Integración Paisajística.
3. Se procurará la creación de cinturones verdes alrededor de los núcleos urbanos, que pueden estar formados por los paisajes agrícolas habituales de cada zona, favoreciendo su singularidad física y visual.
4. Se favorecerá la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.
5. Se evitarán los continuos urbanos y conurbaciones no deseadas favoreciendo modelos compactos discontinuos apoyados en la estructura urbana existente. Se establecerá, como mínimo, una franja de suelo no urbanizable de 500 metros entre los suelos urbanos y urbanizables de unos núcleos urbanos con otros, siempre que la realidad física y ambiental lo permitan.
6. Se limitarán las nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes.
7. Se garantizará la correcta integración en el paisaje de los nuevos desarrollos preservando la silueta tradicional y característica y el paisaje del entorno.
8. Se extenderá la infraestructura verde del territorio a los tejidos urbanos, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos.
9. Se desarrollarán itinerarios peatonales y carriles bici para comunicar los núcleos urbanos entre sí y de estos con otras implantaciones en el territorio.



10. Se preservarán las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativas evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.
11. Se fomentará la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.

#### **Criterios de crecimiento del suelo para actividades económicas.**

1. Se compatibilizará el crecimiento del suelo para actividades económicas con el mantenimiento de la integridad de la infraestructura verde del territorio.
2. Se incentivará la promoción y gestión mancomunada de polígonos para actividades económicas con el fin de minimizar la ocupación del suelo y la fragmentación paisajística.
3. Se compatibilizarán, cuando sea posible, los usos residenciales con los del suelo para actividades económicas.
4. Se fomentará la integración paisajística de los desarrollos del suelo para actividades económicas preservando en lo posible los elementos propios y de valor singular del paisaje donde se ubican, así como los accesos a los mismos.
5. Se procurarán condiciones de urbanización y diseños arquitectónicos de calidad en las áreas de actividad económica con especial incidencia en los frentes visibles desde las carreteras, para lo cual los planes y proyectos de desarrollo incluirán un Estudio de Integración Paisajística.
6. Se evitará como regla general los continuos urbanizados y la formación de cinturones urbanos de usos del suelo industrial y terciarios.
7. Se desarrollarán los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas partiendo de los tejidos existentes procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.
8. Se facilitará la conexión de estos suelos con las zonas residenciales mediante sistemas de transporte público y modos no motorizados.
9. Se permitirán crecimientos adaptados a las necesidades y características de los municipios integrantes del sistema rural.
10. Se reubicarán los tejidos industriales y terciarios obsoletos o de localización inadecuada.
11. Se fomentará la rehabilitación y la integración paisajística de los tejidos industriales y terciarios en desuso orientándolos hacia funciones acordes con la nueva realidad económica.

Por último, y en el caso de presentar discrepancias de interpretación entre las propuestas del Estudio de Paisaje y el Plan General, prevalecerán las dispuestas en este último en cuanto se considera que será el documento aprobado el que ya haya incorporado todas las limitaciones



o consideraciones en materia de paisaje que hayan sido dictaminadas por la Administración competente.

#### ARTÍCULO 111. APLICACIÓN.

Se aplicará lo dispuesto en las Normas de Integración Paisajística para el Sistema de Espacios Abiertos de la memoria del Estudio de Paisaje del Plan General.







## CAPITULO IV.- PROGRAMAS DE PAISAJE

### ARTÍCULO 112. DEFINICIÓN.

Los Programas de Paisaje concretan las actuaciones para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor los paisajes que por su valor natural, visual, cultural o urbano requieren intervenciones específicas e integradas. Los programas de paisaje establecen los compromisos temporales, económicos, financieros y administrativos para:

- a) La preservación de los paisajes que, por su carácter natural, visual o cultural, requieren intervenciones específicas e integradas.
- b) La mejora paisajística de los núcleos urbanos, las periferias y de las vías de acceso a los núcleos urbanos, así como la eliminación, reducción y traslado de los elementos, usos y actividades que las degradan.
- c) La puesta en valor del paisaje singular de cada lugar como recurso turístico.
- d) El mantenimiento, mejora y restauración de los paisajes forestales, agropecuarios y rurales.
- e) La articulación armónica de los paisajes, con una atención particular hacia los espacios de contacto entre los ámbitos urbano y rural y entre los ámbitos terrestre y marino.
- f) La elaboración de proyectos de mejora paisajística de áreas degradadas, de actividades industriales y comerciales y de las infraestructuras, con una atención particular a las infraestructuras de transporte y tendidos aéreos.
- g) El fomento de las actuaciones de las administraciones locales y de las entidades privadas en la protección, ordenación y gestión del paisaje.
- h) La adquisición de suelo para incrementar el patrimonio público de suelo en las áreas que se consideren de interés para la gestión paisajística.
- i) La mejora paisajística de entornos históricos y arqueológicos
- j) La mejora paisajística de los suelos forestales, entornos rurales y de las explotaciones agropecuarias.

De entre los programas de paisaje podemos diferenciar:

- Los programas de imagen urbana: son instrumentos de gestión del paisaje destinados a mejorar la calidad y el atractivo de los espacios de los núcleos urbanos y de su entorno inmediato en relación con su incidencia sobre el paisaje.
- Los programas de restauración paisajística: son instrumentos que tienen por objeto la restauración o rehabilitación de aquellos espacios cuyo paisaje ha sufrido un elevado



grado de deterioro como consecuencia de las actividades humanas o de la falta de actuaciones para su mantenimiento.

#### ARTÍCULO 113. APLICACIÓN.

El Estudio de Paisaje propone una serie de Programas de Paisaje que podrán ser desarrollados, ejecutados y/o ampliados por otros que cumplan los mismos objetivos de calidad paisajística propuestos por el Plan General.

En concreto, se propone lo siguiente:



FICHA DE PROGRAMA DE IMAGEN URBANA

PROGRAMA DE PAISAJE PARA LA DEFINICIÓN DEL BORDE URBANO SECTOR ELS TROSSOS – RÍO GORGOS

ÁMBITO

El ámbito propuesto afecta al borde urbano del nuevo desarrollo residencial, previsto al sureste del casco urbano (Sector Els Trossos), en su encuentro con el paisaje agrícola colindante y el corredor verde del Río Gorgos.



PROBLEMAS DETECTADOS	OBJETIVOS
----------------------	-----------

- Mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.
- Alteración de la silueta tradicional del casco urbano.
- No se define la extensión de la infraestructura verde del territorio hacia los tejidos urbanos, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos.
- Carencia de itinerarios peatonales y carriles bici para comunicar las áreas urbanas entre sí y con la infraestructura verde circundante.

- Definir unas directrices que incidan en la definición del borde del sector, en especial en los puntos de contacto y transición con usos industriales, ríos y barrancos, vías pecuarias o terrenos agrícolas.
- Compatibilizar los nuevos desarrollos con el mantenimiento de la imagen urbana actual.
- Evitar la brusca transición entre el entorno rural o natural y los nuevos desarrollos
- Mejora de la calidad urbana, para potenciar su habitabilidad
- Mejorar la calidad del espacio público.

ACTUACIONES	COSTE Y FINANCIACIÓN
-------------	----------------------

- Procurar una ordenación de las edificaciones que eviten el efecto pantalla y permitan las vistas hacia los hitos y recursos paisajísticos del entorno.
- Limitación de las alturas de las nuevas edificaciones que interfieran en las vistas del perfil urbano del centro histórico.
- Redacción de proyectos de edificación que

El desarrollo de las actuaciones propuestas deberá incluirse en los planes, programas y proyectos de los respectivos sectores urbanizables o unidades de ejecución previstas. La valoración de su coste se incluirá en los respectivos proyectos de urbanización y su financiación correrá a cargo del sector al que se vincule.

eviten el uso de características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.

- Creación de zonas verdes de borde a los nuevos desarrollos en las áreas colindantes a las unidades naturales o rurales, a fin de garantizar la correcta transición e integración paisajística de estos y la extensión de la infraestructura verde hacia el tejido urbano.
- Fomentar el mantenimiento del uso agrícola en las parcelas colindantes al casco urbano, asegurando así una correcta transición e integración paisajística de los nuevos desarrollos con los usos rurales colindantes.
- Trazado de recorridos no motorizados a lo largo del corredor verde y accesibles desde el casco urbano.



Sección propuesta para el nuevo borde urbano Sector Els Trossos – Río Gorgos



**B.- NORMAS URBANÍSTICAS DE PROPIAS DE LA ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA (ORDENANZAS GENERALES DE USOS Y EDIFICACIÓN).**



## TÍTULO I.- NORMAS GENERALES

### **CAPÍTULO I. MARCO LEGAL.**

---

#### ARTÍCULO 114. FUNDAMENTO LEGAL.

1. Las Normas Urbanísticas propias de la Ordenación Pormenorizada vienen definidas como Ordenanzas generales de Usos, Edificación y Ordenación de Parcela y Ordenanzas particulares de cada zona, en el artículo 39 la Ley 5/2014, LOTUP. Constituyen la ordenación pormenorizada las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren.
2. EN el Anexo V de la Ley 5/2014 LOTUP, se definen los contenidos de las Fichas de Planeamiento y Gestión, a incorporar.
3. Las determinaciones de ordenación pormenorizada lo determina el Artículo 35 de la Ley 5/2014 LOTUP.

#### ARTÍCULO 115. ORDENANZAS MUNICIPALES.

1. En los aspectos que no queden regulados por estas NN.UU. serán de aplicación las Ordenanzas Municipales complementarias del Plan General. Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

2. Mediante ordenanza municipal se regularán:
  - a. Las estrategias de inversión de los fondos provenientes de la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación urbanística en la mejora de la calidad de los entornos urbanos.
  - b. Los criterios y objetivos para el desarrollo de Acciones para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida de los Ciudadanos que puedan financiarse, en su caso, por el Fondo de Equidad Territorial.
  - c. La imposición del canon de urbanización.



- d. Las condiciones de minimización de impactos de las Áreas de minimización de impactos correspondientes a los artículos 210 a 212, de la Ley 5/2014, (LOTUP) o normativa que la sustituya.
- e. Los parámetros que deben cumplir las aguas para ser vertidas a la red pública de alcantarillado, estableciendo la obligación, para el emisor, de una depuración previa que permita alcanzarlos.
- f. Las bases Generales Municipales para la adjudicación de Programas.
- g. Aquellas otras materias establecidas por la legislación vigente que resulte de aplicación.





## TÍTULO II.- DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGÍA.

### **CAPÍTULO I. TERMINOLOGÍA, PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

---

#### ARTÍCULO 116. TERMINOLOGÍA, DISPOSICIONES COMUNES Y ESPECÍFICAS.

1. Salvo indicación expresa en otro sentido, las definiciones, conceptos, condiciones y requisitos que se establecen se regulan en los artículos siguientes.

#### ARTÍCULO 117. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.

1. A efectos de las presentes normas, los términos que se indican tendrán el significado que se expresa a continuación:
  2. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial
    - a. 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.
    - b. 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.).
    - c. Manzana.- se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.
    - d. 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.
    - e. Línea de rasante.- se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.
    - f. 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.).

3. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela





- a. 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.
- b. 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.
- c. Solar.- son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 11 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- d. Lindes de parcela.- se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.
- e. Linde frontal de parcela.- constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.
- f. 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.
- g. 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 ( $m^2$ s). Serán edificables las parcelas cuya superficie resulte inferior a la mínima establecida para cada zona, cuando la totalidad de las parcelas colindantes estén consolidadas por la edificación y no resulte posible su ampliación; debiendo para los usos residenciales permitir la edificación de una vivienda mínima con las condiciones exigibles por la normativa de habitabilidad vigente, y para otros usos las condiciones que para cada caso resulten de aplicación por la normativa de carácter sectorial correspondiente a cada uso.
- h. Frente de parcela.- se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal. Se expresa en metros (m.)



- i. 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.).
- j. 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 (°).

#### 4. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- a. 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.
- b. Alineaciones de la edificación en planta baja.- son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.
- c. Alineación de la edificación en plantas de pisos.- son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.
- d. 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.
- e. 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.).
- f. 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.
- g. 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.).

- h. 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.).

#### 5. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- a. 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 (m<sup>2</sup>s).-

- b. 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 (%).

- c. 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 (m<sup>2</sup>s).

- d. 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 ( $m^2t$ ).

- e. 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 ( $m^2t$ ).

- f. 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 ( $m^2u$ ).

- g. 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 ( $m^3$ ).

- h. Edificabilidad.- se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

- i. 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 ( $m^2t / m^2s$ ).



- j. 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. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t / m^2s$ ).

6. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

- a. 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.

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 dos 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).

- b. 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 apartado anterior.

Se expresa en metros (m.).

- c. Número de plantas.- El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja y el ático (de manera excepcional) - 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 apartado de la altura reguladora.

- d. 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.
- e. 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 y medio desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.
- f. Planta piso.- se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.
- g. 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.
- h. 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 los artículos específicos de la normativa de cada Zona.

- i. 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 CINCUENTA por ciento de la superficie de la planta baja.

- j. 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.

- k. Semisótano.- se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano que contiene la rasante de la acera y el situado a 1,50 m. (un metro cincuenta centímetros) 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 1,50 m. (un metro cincuenta centímetros) por encima de dicho plano.

- l. 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.
- m. 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.
- n. 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.).
- o. 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.).
- p. 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.
- q. 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.



- r. 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.

- s. 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, placas solares y demás componentes de las instalaciones de captación de energía solar tanto del tipo fotovoltaico como para calentamiento de ACS, recintos de telecomunicaciones, cuartos de maquinaria de ascensor, locales acumuladores, elementos para el tendido de ropa o similares, y cualquier otro relacionado con las instalaciones existentes o que resulten de las nuevas tecnologías.

- t. 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.







## **CAPÍTULO II. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

### ARTÍCULO 118. SISTEMAS DE ORDENACIÓN.

1. 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.
3. Ordenación por alineación de calle
  - a. El sistema de ordenación 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.
  - b. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.
  - c. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.
4. Ordenación por edificación aislada
  - a. El sistema de ordenación se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.
  - b. 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.
  - c. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.
5. Ordenación por definición volumétrica
  - a. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.



- b. 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. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

#### ARTÍCULO 119. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

1. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Bloque exento: Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.
6. 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.
7. Volumen específico: Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.
8. Volumen contenedor: Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.



## ARTÍCULO 120. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL O ENTRE MEDIANERAS.

1. Se establece los parámetros para los suelos ordenados, de acuerdo con el Reglamento de Zonas y la Ordenación por Alineación de Vial (Manzana) M, se definen las siguientes tipologías básicas de edificación que identifican zonas de ordenación habituales.

Manzana Compacta o Densa	MD
--------------------------	----

Manzana Cerrada	MC
-----------------	----

Resultando las siguientes tipologías:

Residencial Manzana Densa	RmMD
---------------------------	------

Residencial Manzana Cerrada	RmMC
-----------------------------	------

2. Línea de fachada: Se denomina línea de fachada al frente de la parcela.
3. Medianera: Se denomina medianera al linde de parcela. Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas, que puede utilizarse de forma compartida. Sin perjuicio de lo que establece el código civil en el libro II, título VII, sección cuarta (de la servidumbre de medianería). Las medianeras que resulten al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura reguladora de la edificación o por limitar con suelo público libre o edificable para dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada. Salvo soluciones justificadas o en el caso de medianeras motivadas por diferente edificación en el tiempo, se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de fachada.
4. Retranqueos: Retranqueo es el espacio comprendido entre la alineación oficial exterior y la edificación. En defecto de regulación expresa en cada una de las distintas zonificaciones, los retranqueos se admitirán siempre que la longitud en fachada del retranqueo sea superior a la dimensión mínima que establezcan las normas de habitabilidad, en función de los usos recayentes al espacio de retranqueo. Serán prescripciones generales a efectos del retranqueo:
  - a. La distancia del retranqueo de la fachada se medirá en sentido perpendicular a la misma, en tanto que la longitud de fachada mínima establecida se corresponde con la paralela a la alineación que se retranquea.
  - b. en ningún caso supondrán aumento de profundidad edificable,
  - c. las medianeras al descubierto, si existieran, se tratarán como fachadas, salvo que también se hubiese retranqueado el edificio colindante.



d. Cuando el retranqueo en fachada sea obligatorio, no será utilizables en plantas semisótano, ni sótano.

5. Altura libre mínima entre plantas.

a. 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. Con carácter general se establece en un mínimo de 2,50 m. y sin limitación máxima, sin perjuicio de las excepciones en mínimos y máximos que puedan establecerse en las condiciones particulares de las distintas zonas.

b. La altura mínima libre de plantas será la siguiente:

- a) Planta baja comercial..... 3,30 m.
- b) Planta sótano..... 2,20 m.
- c) Planta pisos..... 2,50 m.

6. Altura máxima edificable. En las zonas residenciales, la altura máxima edificable, en función del número de plantas permitidas, será la siguiente:

a.  $Altura\ máxima = N \times 3 + 0'50$  (en metros), Siendo N = Número de plantas (incluida la planta baja); corresponde al resultado de aplicar una altura total de la planta baja de 3,50 metros y de de 3'00 metros para las plantas de piso, en consecuencia, queda como sigue:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m) de cornisa
I	3'50
II	6'50
III	9'50
IV	12'50

b. La altura libre de las plantas bajo rasante para usos compatibles con el residencial será de 3'00 m, y sólo serán permitidas cuando disponga una altura mínima de 1 de ventilación a calle.

7. Medición de la altura edificable, La determinación del punto de medición de la altura edificable será:

a. Edificios con frente a un solo vial. La cota de rasante para la medición de la altura edificable, será la media ponderada de las cotas de rasante de acera de los frentes de parcela. Si la rasante de la acera tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada a mayor cota y el



centro de la misma, es menor de 0'70 m., la altura edificable se tomará en el centro de la fachada, de modo la altura mínima de la planta baja sea de 3'30 m y la máxima de 4'00 m. Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor que 0'70 m., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado 0'70 m., por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota. Cuando la aplicación de la regla precedente, de lugar a que en determinados puntos de la fachada, la planta baja disponga de más de 4'20 m, la fachada se dividirá en tramos que se considerarán como fachadas independientes y que evitará que aparezcan fachadas en planta baja con alturas mayores.

- b. Edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán. La altura edificable se determinará como si se tratara de fachadas independientes aplicando los artículos precedentes. Sí la altura edificable de los diferentes viales fueran distintas, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima, del doble del ancho del vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión de chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con un máximo de 20 metros. A partir de este punto se permitirán alturas escalonadas, siempre que no invadan el plano ideal de 45° que pasa por la línea de intersección del plano de máximo ancho de la calle medido en la forma señalada anteriormente, con un máximo de 20 metros.
- c. Edificio con frente a dos viales sin continuidad de fachadas. La altura edificable y el número de plantas para cada vial, tendrán validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores si las hubiera. Se exceptúa de la norma anterior los edificios en los que la dimensión normal a las alineaciones sea inferior a 50 mts. En estos casos, la profundidad edificable del vial de mayor altura cumplirá las siguientes condiciones:
- No excederá de 25 metros.
  - Podrá realizarse, en todo caso, hasta la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas.

En cualquier caso, no invadirá el plano ideal de 45° que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado correspondiente al vial de menor altura.

8. Altura mínima edificable.- La altura mínima edificable, en relación con el máximo de plantas permitido, de 1 planta menos
9. Voladizos o cuerpos salientes.



- a. No se autorizan sobre las alineaciones interiores ni en los viales de ancho igual o inferior a 4'00 m.
- b. En las calles de ancho superior a 4'00 m. e inferior a 8'00 m únicamente se permiten balcones a partir de los 3'50 m, de altura sobre la rasante de la acera y con un máximo, medido normalmente al plano de fachada, de 0'40 m, siempre que no superen el ancho de la acera.
- c. En las calles de ancho igual o superior a 8'00 m. se permiten balcones o cuerpos cerrados o semicerrados, a partir de los 3'50 m, de altura sobre la rasante de la acera y con un máximo, medido normalmente al plano de fachada, de 1'00 m, con las limitaciones del ancho de la acera y de 1/10 del ancho de la calle.
- d. Sólo se permiten cuerpos volados cerrados en calles de ancho mayor de 8 metros, con una longitud máxima del 50% de la longitud de la fachada, excepto en todo el Núcleo Histórico Tradicional - Centro Histórico (SUCH), y Casco Antiguo (SUCA).
- e. En los casos de edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán, el vuelo máximo permitido en los cuerpos salientes en el vial de menor ancho, no excederá en ningún caso del que le correspondería con los parámetros de dicho vial. En el chaflán el vuelo máximo podrá ser el correspondiente al viario de mayor anchura.
- f. Los cuerpos volados deberán separarse 60 cm. como mínimo del plano normal a la fachada que pasa por la línea intersección de la medianera y el plano de la fachada y estar comprendidos dentro del plano que, pasando por la misma línea, forma 45° con la fachada.
- g. Marquesinas, anuncios, toldos, carteles luminosos y otros análogos. No se permitirán a una altura inferior a 3,00 m. y el saliente máximo deberá quedar remetido al menos 0,20 m. respecto del bordillo de la acera. En cualquier caso el vuelo máximo será de 1,50 m. La separación a la medianería, será como mínimo igual al saliente.

10. Patios interiores. Se distinguen los siguientes tipos:

- a. Patios interiores. Se considerarán patios interiores los incluidos dentro del volumen de la edificación. Su regulación se contiene en las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas vigentes en el momento de la solicitud de la licencia
- b. Patinillos. Se considerarán patinillos cuando únicamente sirven como ventilación de cuartos de baño y aseos. Tendrán una dimensión mínima tal que se permita la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro, pudiendo servir para la colocación de conducciones de cualquier tipo, que en cualquier caso deberán cumplir con la normativa técnica que resulte de aplicación.





11. Altillos o entreplantas. Dadas las condiciones de altura máxima de la planta baja, no tiene posibilidad de la existencia de altillos o entreplantas.
12. Trasteros. Son construcciones destinadas exclusivamente a depósito de enseres. Deberán cumplir las condiciones técnicas que resultes de aplicación conforme lo establecido en el C.T.E. además de las siguientes:
  - a. Para el caso de situarse por encima de la altura edificable se retirarán, como mínimo, tres metros cincuenta centímetros (3'50 m.) de la fachada, o a la distancia que corresponda a la segunda crujía (si esta distancia es mayor), y dos metros (2'00 m.) desde los parámetros de los patios de luces. Deberán quedar integrados en el plano de cubierta inclinada con la pendiente máxima establecida del 30 %.
13. Aprovechamiento bajo cubierta inclinada. En edificios con cubierta inclinada podrá destinarse el espacio libre, entre cubierta y el último forjado, para trastero o superficies no habitables, o vinculados a la vivienda de la planta inferior, con las condiciones siguientes:
  - a. La ventilación e iluminación de éstos se hará en el interior del edificio o a huecos integrados en el plano de la cubierta inclinada, sin permitirse abuhardillados ni salientes del plano de pendiente de la cubierta.
  - b. La cubierta inclinada deberá partir del punto intersección de la cara superior del último tejado y el vuelo o alero máximo autorizado.
  - c. La cumbrera no sobrepasará en ningún caso los 3'00 m. de altura medidos desde la cara superior del último forjado.
  - d. La pendiente máxima de la cubierta será del 30 %.
14. Construcciones sobre la altura máxima en zonas de edificación según alineación a vial
  - a. En las zonas de ordenación de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras, y por encima de la altura máxima reguladora, sólo se permite la ejecución de los siguientes elementos:
  - b. Cajas de escalera general o común: podrán disponerse a partir de los 3 m. desde línea de fachada o bien al frente de fachada siempre que quede integrada dentro de la línea máxima del volumen edificable formada por la líneas que partiendo del encuentro de la fachada con la cara superior del forjado de cubierta disponga una pendiente del 30%, hasta alcanzar una altura sobre la cara superior del forjado de cubierta de 3'00 m, y continua con pendiente del 30 % de caída de aguas hacia el interior del solar. No se autorizan plantas ático sobre la altura máxima edificable.



Quedando expresamente prohibida la conexión directa de las viviendas con la cubierta comunitaria, por el exterior del edificio.

- c. Cajas de escalera particulares o para usos privativos: Tan solo se permiten para los supuestos de vivienda unifamiliar.
- d. Trasteros: con las condiciones expuestas en el apartado 12 de este artículo, Siempre que se justifique la imposibilidad de su ubicación en plantas sótano por no cumplir con la dotación de plazas mínimas de aparcamiento.
- e. Instalaciones de audiovisuales, placas solares, pararrayos, sala de maquinas de ascensores y similares podrán disponerse a partir de los 3'00 m desde línea de fachada. Deberán preverse elementos de protección visual de acuerdo a las ordenanzas vigentes.
- f. La limitación del retiro de 3'50 metros desde la línea de la fachada, imposibilita la ejecución de cualquier tipo de construcción, adorno, pérgola, alero, etc., permanente o desmontable, por encima de la altura normal de la barandilla de la terraza, fijada como máximo (salvo limitaciones por condiciones específicas de seguridad establecidas por normativa autonómica o estatal) en 1'50 m.

ARTÍCULO 121. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.

1. Se establece los parámetros para los suelos ordenados, de acuerdo con el Reglamento de Zonas y la Ordenación por edificación aislada (Bloque), definiéndose las siguientes tipologías básicas de edificación que identifican zonas de ordenación habituales.

Bloque exento.....	BE
Bloque en adosado o en hilera .....	BA

Resultando las siguientes tipologías:

Residencial múltiple Bloque Exento.....	RmBE (EDA-BA)
Residencial unitario Bloque Exento.....	RuBE (UA) y RuBA (UF)
Terciario Bloque Exento.....	TBE
Terciario Bloque Adosado .....	TBA
Industrial Bloque Exento .....	IBE
Industrial Bloque Adosado .....	IBA

2. Cierres de parcela. Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales. En defecto de regulación expresa contenida en las Ordenanzas Municipales, los cierres cumplirán las siguientes condiciones:





- a. Con carácter general, con independencia de la posible regulación que establezcan las ordenanzas municipales, la altura máxima del cerramiento será de 1'80 m, que será máximo de 1'00 m ciego y el resto "calado" o "vegetal".
  - b. Para el caso de calles y linderos con pendiente, la parte ciega o seguirá la pendiente de la calle o se dividirá en tramos, con una altura máxima de 1'50 m, y una altura en el punto medio de cada tramo de 1'00 m.
3. Retranqueos: Retranqueo es el espacio comprendido entre la alineación oficial exterior o los lindes medianeros de los predios colindantes y las edificaciones y construcciones interiores en cada parcela. Para cada zona se establecen las distancias mínimas a las que deberán situarse, medidas en sentido perpendicular a cada tramo de fachada o lindero, sin que pueda ocuparse los retiros por edificación alguna.
4. Construcciones o instalaciones permitidas en las zonas de retranqueo: únicamente se permitirán piscinas e instalaciones enrasadas con la cota natural del terreno e instalaciones deportivas que no requieran vallado perimetral.
5. Altura máxima edificable. La altura máxima edificable, en función del número de plantas permitidas, será la siguiente:

a. Zonas residenciales: Queda como sigue:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m) de cornisa
I	3'50
II	6'80

- Para las edificaciones protegidas, se exceptúa la aplicación de esta norma en las actuaciones de rehabilitación o reforma, debiendo mantenerse las alturas existentes en el supuesto de que fueran superiores a las establecidas, en caso contrario, podrán alcanzar las alturas determinadas en el cuadro anterior en función del número de plantas tan solo en las partes correspondientes a ampliaciones o edificaciones exentas situadas en la misma parcela.

b. Zonas Terciarias (TER) o industriales (INA):

- Para las zonas TER e INA, la altura máxima de coronación se establece con carácter general en 10,00 m. Se establece como excepción, los destinos comerciales y hoteleros, cuya altura será determinada en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo.



6. Medición de la altura edificable. La altura máxima edificable deberá de cumplirse desde de la rasante natural del terreno, y desde el suelo transformado por los abancalamientos, en cualquier punto de la proyección de la planta del edificio. (ver figura apartado 18)
  - a. Altura mínima edificable.- No se fija
7. Voladizos o cuerpos salientes. Serán libres en el interior del "Perímetro de situación de la edificación" definido en apartado posterior, no pudiendo sobrepasar los límites definidos para el retranqueo. En los supuestos de que las normas de zona permitan la situación de la edificación en fachada, la línea definitoria del perímetro de situación de la edificación coincidirá con la alineación, no admitiéndose vuelos sobre la misma
8. Patios interiores. Se regulan por aplicación de los mismos criterios establecidos para las edificaciones intensivas (alineación a vial).
9. Altillos o entreplantas. La división de una planta en dos fracciones conectadas entre sí (altillos), se considerará a los efectos del cómputo del nº de plantas como plantas independientes, aun cuando el acceso a la superior se realizara directamente desde la planta situada a cota inferior. La altura libre mínima en cualquier caso para cada planta será de 2,20 m para usos complementarios de almacenaje o instalaciones, donde no se realicen actividades ni suponga la permanencia de personas.
10. Plantas de instalaciones o técnicas.- No computarán como plantas, ni computarán a los efectos de la determinación de la altura máxima de coronación, los espacios delimitados horizontalmente por forjados o entramados resistentes de cualquier tipo que se destinen exclusivamente a instalaciones y cuya altura útil interior sea igual o inferior a 1,50 m.
11. Aprovechamiento bajo cubierta inclinada. En edificios con cubierta inclinada podrá destinarse el espacio libre, entre cubierta y el último forjado, para trastero o superficies no habitables, con las condiciones siguientes:
  - a. La ventilación e iluminación de éstos se hará en el interior del edificio o a huecos integrados en el plano de la cubierta inclinada, sin permitirse abuhardillados ni salientes del plano de pendiente de la cubierta.
  - b. La cubierta inclinada deberá partir del punto intersección de la cara superior del último tejado y la línea de delimitación de la edificación.
  - c. La cumbre no sobrepasará en ningún caso los 3,00 m. de altura medidos desde la altura máxima permitida.
  - d. La pendiente máxima de la cubierta será del 30 %.



## 12. Construcciones sobre la altura máxima

En las zonas con ordenación de edificación aislada, y por encima de la altura máxima reguladora sólo se permiten los siguientes elementos: Instalaciones de audiovisuales, placas solares, pararrayos, que podrán disponerse libremente dentro del perímetro de situación de la edificación. Deberán preverse elementos de protección visual de acuerdo a las ordenanzas vigentes.

13. Edificabilidad neta sobre parcela. Se entiende como en resultado de dividir la máxima edificación permitida en cada parcela por la superficie de la misma. Se expresa en metros cuadrados de techo edificado por metro cuadrado de suelo de parcela. En el cómputo de la máxima edificación se incluirán todas las superficies abiertas o cerradas incluidos los voladizos y terrazas, siempre que se encuentren cubiertos y cualquiera que fuese la cota de cubrición, a partir de la planta baja.

No cuentan las edificaciones auxiliares construidas con elementos fácilmente desmontables y que no confieran carácter de permanencia a la construcción. La cubierta o aleros de la última planta no computará como elemento de cubrición, siempre que no superen los 50 cm. de vuelo.

14. Edificabilidad mínima. En zonas de uso principal residencial la edificabilidad mínima permitida se establece en el 20% de la máxima autorizada. En zonas terciarias e industriales la edificabilidad mínima permitida vendrá dada en función del tipo de actividad y de sus necesidades específicas.

15. Ocupación máxima de parcela. Se expresa en tanto por ciento y se medirá por la superficie de proyección ortogonal sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado, incluidos los cuerpos y elementos salientes, semisótanos y edificaciones auxiliares, y referida a la superficie total de la parcela.

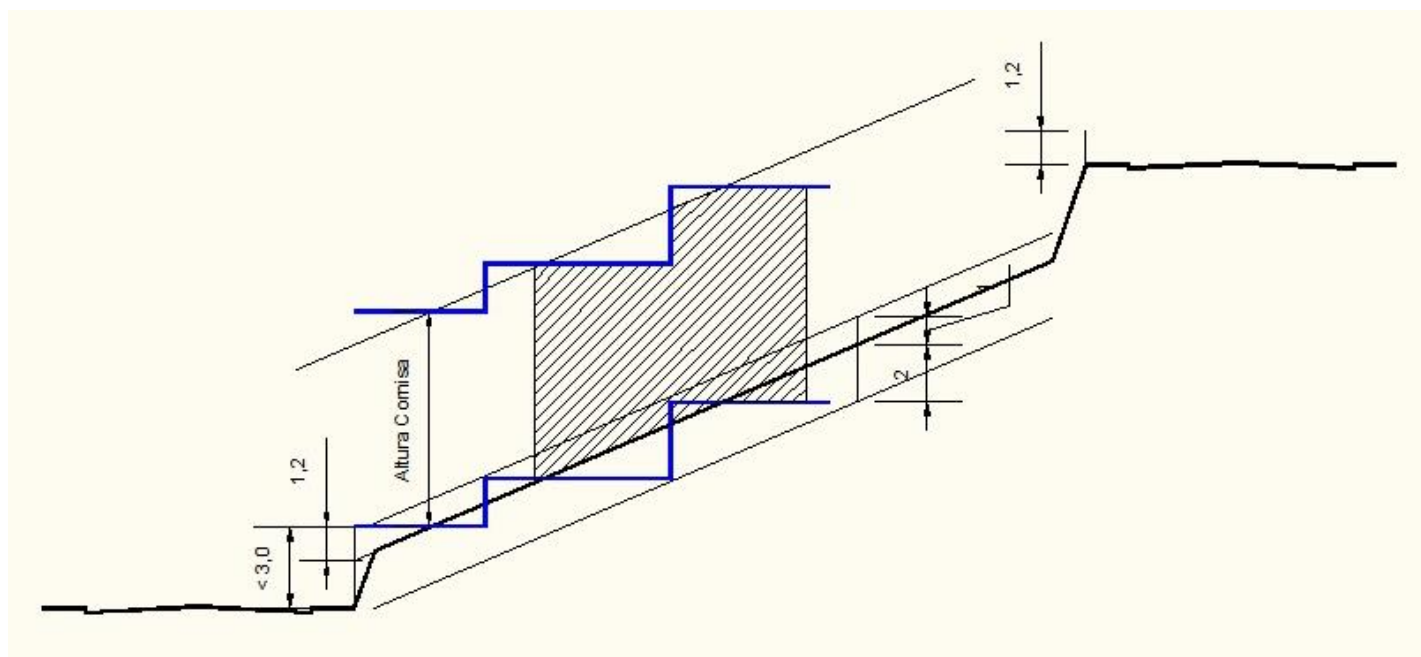
Se excluyen los sótanos y demás edificaciones enterradas o situadas a cota inferior a la rasante del viario a que de frente, o del terreno natural. Se excluyen asimismo los reajustes realizados en el terreno natural requeridos para acceder a las construcciones o edificaciones, así como las rampas y escaleras exteriores no cubiertas hasta una cota de 1,50 m sobre la rasante.

16. Dimensiones máximas de la edificación. Se definen en función del rectángulo, dentro del que debe quedar la proyección ortogonal de la edificación y sus cuerpos volados sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado.

17. Perímetro de situación de la edificación. Se define como la figura poligonal cerrada definida en los planos, dentro de la que debe quedar obligatoriamente la proyección

ortogonal de la edificación y sus cuerpos volados, definida por aplicación de los retranqueos mínimos establecidos en cada zona para cada uno de los linderos y fachada.

18. Movimientos de tierras. Se permite la transformación del terreno, mediante el abancalamiento de manera que se formen terrazas, con las siguientes limitaciones:
- Excavar un máximo de 2 m de profundidad desde el terreno natural.
  - Terraplenar un máximo de 1 m desde la rasante natural del terreno.
  - El aterrazamiento, no posibilitará que quede visto edificio con mayor número de plantas ni frente de fachada con altura mayor que la permitida.
  - Los muros de contención tendrán una altura máxima de 3 m, en cualquier punto de la parcela, excepto en los encuentros del frente de fachada, en el que no podrá sobrepasar 1'20 m el encuentro de la rasante del terreno con el plano de fachada, con un máximo de 3 m. Si se supera esta distancia, deberán efectuarse abancalamientos con dicha dimensión máxima.
  - Los acabados de los muros deberán ser de muros de piedra seca.



*El rayado corresponde al ámbito de limitación del volumen del edificio*

19. Separación a lindes y a frente de parcela.- Se definen como distancias mínimas a que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes de los lindes, frente de parcela u otra edificación, medidos por las distancias desde el plano o superficie reglada vertical que pasa por el linde, frente de parcela u otra edificación a las aristas del cuerpo de edificación más próximo. Los sótanos respetarán las separaciones a lindes y a frente de



parcela en un 50% de los establecidos con carácter general. En el supuesto que por las condiciones particulares de forma de la parcela fuera inviable la ubicación de la edificabilidad permitida, se optará por reducir las distancias a lindes de los mínimos exigibles hasta 2'00 m, excepto en la fachada o frente al vial, que se conservará la distancia dispuesta como regla general. En las separaciones a linderos se deberá cumplir lo preceptuado en el Código Civil en relación con las servidumbres de luces y vistas para posibilitar la apertura de huecos

20. La distancia entre bloques de una misma parcela será aquella capaz de inscribir la dimensión mínima de un patio interior conforme a lo preceptuado por la normativa de habitabilidad, vigente en el momento de la solicitud de licencia.
21. Voladizos o cuerpos salientes. La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados, semicerrados o abiertos computará a efectos de edificabilidad neta sobre parcela siempre que se encuentren cubiertos, cualquiera que fuese la cota de la cubrición, conforme a los criterios de cómputo indicados.
22. Edificaciones auxiliares. Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos, paellers, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las normas de cada zona y con carácter general las siguientes:
  1. Cuando se dispongan adosadas a la edificación principal, mantendrán una unidad arquitectónica integrada y el conjunto estará sujeto a las normas particulares de cada zona.
  2. Cuando se dispongan en el interior de la parcela, sin formar parte de la edificación principal y separada de la misma, las edificaciones auxiliares observarán las siguientes condiciones generales:
    - a. La separación respecto de la edificación principal será al menos de 3 m.
    - b. Si están cubiertas con elementos fijos de obra:
      - o Serán computables a efectos de edificabilidad y ocupación de parcela, salvo elementos con superficie cubierta menor o igual a 8 m<sup>2</sup>. La ocupación máxima del total de edificaciones auxiliares cubiertas con elementos fijos no computables a efectos de edificabilidad no superará el 2% de la superficie de la parcela
      - o Respetarán la separación a linderos y frente de parcela que se determinen para la zona salvo en el mismo caso antes citado, que podrá adosarse al



lindero en una longitud máxima de 4 m, de común acuerdo con inscripción registral de permitir adosar edificaciones auxiliares de ambas propiedades. Sin este requisito deberá mantener la separación de 3 m.

- o La altura máxima sobre el nivel del terreno será de 2,30 m. (medidos en la cara inferior del forjado o en el alero de cubierta o parte más baja de la cubierta inclinada), y la pendiente máxima de cubierta será del 30 %. La altura de la cumbrera no superará los 3,50 metros.
- c. Si no están cubiertas con elementos fijos o de obra (pérgolas, garajes descubiertos, etc.):
  - o No computarán a efectos de edificabilidad.
  - o La ocupación máxima del total de edificaciones auxiliares no computables a efectos de edificabilidad no superará el 5 % de la superficie de la parcela.
  - o No se regulan las distancias mínimas a lindes ni a frente, salvo las particularidades del nº 3 de este artículo.
  - o La altura máxima de estos elementos será de 3 m. sobre el terreno salvo las particularidades especificadas en el número 3 de este artículo.

### 3. Definiciones y particularidades.

#### a. Cocheras no cerradas:

- o Se considera como tal la construcción destinada a delimitar y cubrir la superficie empleada para aparcamiento de vehículos.
- o La construcción de las cocheras no cerradas se realizará mediante pilares, columnas, o pies derechos y en ningún caso, mediante muros de carga o paramentos cerrados. La cubrición podrá ejecutarse con cañizos o elementos desmontables similares, pero en ningún caso, podrá ser de obra salvo jácenas y viguetas y los posibles paramentos no serán opacos y alcanzarán una altura máxima de 2 m.
- o La altura del elemento de cubrición podrá alcanzar los 3 m. de altura sobre el terreno.
- o Su superficie máxima será de 30 m<sup>2</sup> útiles por unidad de vivienda.

#### b. Cocheras cerradas o garajes:

- o Se considera como tal la construcción cerrada en todos sus lados, y sin partición interior, destinada a delimitar y cubrir la superficie empleada para aparcamiento de vehículos.
- o Estas construcciones computan a efectos de edificabilidad, ocupación y separación a lindes, con la excepción señalada a continuación para la construcción de garajes en parcelas de viviendas unifamiliares, y se separarán 3 m del linde.
- o En el caso de que la construcción quede por debajo del nivel del terraplén máximo permitido por estas normas, el garaje no computará edificabilidad y podrá situarse a 1 m del linde del vecino o alineación oficial de la calle.



4. Otras particularidades de la edificación auxiliar.
  - o Mediante Ordenanza Municipal se regularan las demás condiciones, particularidades, usos y parámetros de las denominadas edificaciones auxiliares.





## TITULO III.-DETERMINACIONES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

### CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.

#### ARTÍCULO 122. CLASES DE USOS DEL TERRITORIO.

1. De conformidad con los artículos del Capítulo III, del Título III. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística, del Reglamento de Zonas, se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada, y los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial, terciario, y dotacional.
2. En el Uso residencial, se incluyen las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
  - a. Residencial unitario (Ru) es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por edificio.
  - b. Residencial múltiple (Rm) es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por edificio.
3. En el Uso industrial (I), se incluyen todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.
4. En el Uso terciario (T), se incluyen todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.
5. En el Uso Dotacional (D), comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.





## ARTÍCULO 123. USOS PORMENORIZADOS.

1. Son aquellos que no admiten mayor precisión sobre su contenido mediante la aplicación de cualquiera de las figuras de ordenación previstas en la legislación urbanística, y que son asignados por el Plan General o por el planeamiento de desarrollo, con carácter de dominante, compatible, incompatible o exclusivo a las diferentes Zonas de Ordenanza.

## ARTÍCULO 124. USOS DOMINANTE, COMPATIBLES E INCOMPATIBLES.

1. En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, el Plan General clasifica los usos en:
  - a. Uso Dominante o Principal, es el que define el destino genérico de cada Zona, corresponde al Uso Pormenorizado que por haber sido designado por el planeamiento para su ejercicio de modo más generalizado en una determinada zona de Ordenanza, condiciona los parámetros de la ordenación física de esta y determinan el régimen de compatibilidades e incompatibilidades con respecto a todos los demás. Cuando el Uso Dominante excluye la posibilidad de implantación de otro uso, se denomina Uso Exclusivo.
  - b. Uso Compatible: o uso cuya implantación puede autorizarse en la Zona de Ordenanza en simultaneidad o en sustitución del Uso Dominante sin perder ninguna de las características que le son propias, al no ser considerado contradictorio con el uso dominante de la zona.
  - c. Uso Complementario o Exigible: es aquel que, en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las propias del Plan General, y de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba necesariamente acompañar al uso global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos en la proporción que se establezca en relación a ellos.
  - d. Uso Prohibido o Incompatible: o uso cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollan, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación. Tienen la condición de usos incompatibles, en todo caso, los que así vienen conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y moralidad.
  - e. Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un periodo de tiempo determinado, conforme al régimen determinado en el artículo 209, 213 y 2016 Ley 5/2014 LOTUP.



### ARTÍCULO 125. CLASIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS ATENDIENDO A SU EMPLAZAMIENTO EN LA EDIFICACIÓN.

1. Atendiendo al emplazamiento con respecto a la edificación en la que se implantan, los Usos Pormenorizados habrán de encontrarse, con las excepciones que se señalen, en alguna de las situaciones que a continuación se relacionan:
  - a. Situación Primera (1): en la planta o plantas de sótano de edificios destinados a otros o al mismo uso.
  - b. Situación Segunda (2): en la planta baja de edificios destinados a otros usos cuando tengan acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública.
  - c. Situación Tercera (3): en las plantas de pisos de edificios destinados a otros usos, o en plantas bajas e inferiores de estos edificios cuando el acceso al local en cuestión deba realizarse a través de espacios comunes.
  - d. Situación Cuarta (4): en edificios específicos destinados al uso de que se trate.
2. No se permitirá el ejercicio de cualquiera de los Usos Pormenorizados en el Uso Residencial en situación Primera (1), y en general la utilización de las plantas sótano para locales de trabajo o actividades abiertas al público en general, a excepción de garajes y establecimientos públicos, sin perjuicio del estricto cumplimiento de las normativas sectoriales en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, y de protección contra incendios.

### ARTÍCULO 126. USO DETALLADO. GRADO DE INTENSIDAD DEL IMPACTO DE IMPLANTACIÓN.

1. Se denomina Usos Detallados a aquellos cuya precisa determinación es objeto de proyectos técnicos que median la ejecución de las disposiciones del planeamiento.
2. A los efectos de determinar la compatibilidad con el uso residencial y de otras actividades, en función del impacto ambiental a que den lugar, y de acuerdo con el Anexo II a la Orden 54/90, de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o norma que los sustituya, los diferentes usos detallados de los que son susceptibles las distintas parcelas de la ordenación, se clasifican en grados de intensidad, de 1 a 5, según la siguiente relación:

Inocua .....	Grado de Intensidad 0
Índice Bajo .....	Grado de Intensidad 1 y 2
Índice Medio .....	Grado de Intensidad 3
Índice Alto.....	Grado de Intensidad 4 y 5



3. El grado inicial de una actividad variará en función de las medidas correctoras que se impongan a la actividad.
4. Los grados de intensidad del impacto de implantación de las actividades a que se refiere el apartado anterior quedan definidos de la siguiente manera:
  - a. Grado de Intensidad "0": Corresponde a aquellas actividades de las que no se presume que pueden producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a riquezas públicas o privadas o entrañar riesgos graves para las personas y los bienes.
  - b. Grado de Intensidad "1": Corresponde a aquellas actividades que puedan perfectamente implantarse en el tejido urbano sin molestias apreciables para la comunidad circundante. No precisan de especiales medidas correctoras.
  - c. Grado de Intensidad "2": Corresponde a aquellas actividades que puedan implantarse en el tejido urbano sin molestias significativas para la comunidad circundante, aunque precisen para ello, la adopción de medidas correctoras.
  - d. Grado de Intensidad "3": Corresponde a aquellas actividades cuya implantación en el tejido urbano exige la adopción de medidas correctoras generalizadas tales como, el aislamiento acústico del local, sistemas de adsorción de olores, actividades de contaminación atmosférica, requieran depuración de vertidos con tratamiento previo físico-químico, o exista riesgo de incendio. La adopción de las medidas correctoras adecuadas posibilita la ubicación en zona residencial.
  - e. Grado de Intensidad "4": Corresponde a aquellas actividades que aunque se doten de medidas correctoras adecuadas contra las molestias, la insalubridad, la nocividad o el peligro, continúan manteniendo un nivel alto de impacto medioambiental que les imposibilita su ubicación en zona residencial. Son, no obstante admisibles, previa la adopción de medidas correctoras en polígonos de servicios o industriales y zonas urbanas donde no coexistan con viviendas.
  - f. Grado de Intensidad "5": Corresponde a aquellas actividades que debidas a sus molestias por ruidos o vibraciones, emisión de olores o vertidos contaminantes, nocividad, insalubridad o posibilidad de emisión de radiaciones ionizantes, riesgo de incendio y explosión u otras causas, sea inadmisibile su implantación en el tejido urbano residencial y aún en polígonos industriales con limitaciones y siempre con mantenimiento de medidas de seguridad y alejamiento de otras actividades.





5. Con arreglo a los conceptos anteriores, en la ordenación pormenorizada, el Plan General determina para cada Unidad de Zona de Ordenación Pormenorizada los Usos no compatibles.

#### ARTÍCULO 127. USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.

1. Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos: público, colectivo y privado.
  - a. Uso Público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública en beneficio de la comunidad; pudiendo ser gestionado por entidades privadas por concesión administrativa.
  - b. Uso Privado: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un Uso Colectivo.
  - c. Uso Colectivo: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

#### ARTÍCULO 128. USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y que resulten disconformes con el mismo, se considerarán como fuera de ordenación.

#### ARTÍCULO 129. DESARROLLO DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS.

1. En el suelo urbano, mediante una ordenanza específica se podrán hacer más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos admitidos.
2. Asimismo los Planes de Reforma Interior pueden: restringir las localizaciones y características de los usos; prohibir usos admitidos por el Plan y admitir usos no contemplados por el Plan siempre que sean compatibles con los establecidos por éste.
3. En el suelo urbanizable, los Planes Parciales regularán detalladamente los usos admitidos.
4. En general, los Planes Especiales de protección pueden establecer limitaciones de usos.

#### ARTÍCULO 130. CONDICIONES RELATIVAS A LOS APARCAMIENTOS CONFORME A LOS DISTINTOS USOS.

1. Exigencia de Aparcamientos:



- a. Todo proyecto de edificio de nueva planta o cambio de uso, de cualquier tipología, estará obligado a incluir para la obtención de licencia de obras, las plazas de aparcamiento precisas para cumplir con la dotación exigida para cada uso.
- b. Los aparcamientos exigidos podrán hallarse en las siguientes situaciones:
  - o En el propio solar, sótano, semisótano, planta baja, planta específicamente destinada a aparcamiento.
  - o En la misma manzana del edificio a construir con accesos unificados y mancomunidad de uso y propiedad, en planta baja, sótano o en espacios abiertos privados y mancomunados, así como en cualquier manzana colindante con la del edificio siempre que no quede mermada la dotación de ésta.
  - o En patio interior de manzana con la altura permitida de la planta baja.
  - o En edificio exclusivo para este uso.
  - o En aparcamientos públicos de promoción municipal o privados en el subsuelo, edificios o manzana exclusiva.
- c. En edificación en manzana densa podrá considerarse que no es obligatoria la exigencia de aparcamientos cuando el solar sea inferior a 300 m<sup>2</sup> o la fachada sea menor de 10 metros, o no se pueda inscribir un rectángulo de 10 x 20 metros, o se justifique técnicamente la imposibilidad de implantación del 80 % de la dotación mínima de aparcamientos exigida. No obstante, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas o calles donde aún no cumpliéndose estas condiciones, sea obligatoria la exigencia de aparcamientos.
- d. Se entiende por plaza de aparcamiento un mínimo de 25 m<sup>2</sup> útiles por vehículo, incluso rampas, accesos, etc. Deberán cumplirse las determinaciones contenidas en las Normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes en la fecha de solicitud de la licencia. Cuando se haya destinado la totalidad de una planta o plantas completas a aparcamientos y no cubra la dotación exigida podrá admitirse una tolerancia del diez por ciento.
- e. Los montacoches o ascensores especiales para el acceso y traslado de vehículos al interior de los aparcamientos, además de cumplir con la normativa específica de carácter sectorial que resulte de aplicación y con las Normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes en la fecha de solicitud de la licencia, deberán cumplir con las condiciones siguientes:



- o La entrada y salida de los vehículos al montacoches desde la vía pública deberá realizarse sin que haya que realizar maniobra de marcha atrás.
- o El proyecto contendrá una memoria justificativa sobre la imposibilidad de disponer de rampas de acceso y un croquis en el que se demuestre el cumplimiento de las dimensiones exigidas y de la maniobrabilidad de los accesos, para lo cual deberán grafarse las condiciones de la calle (ancho, banda de aparcamiento, mobiliario urbano existente, etc.) y la disposición del vehículo en la trayectoria de las entradas y salidas.
- o Las cabinas tendrán una dimensión mínima de 2,50 m de ancho, 5,00 m. de longitud y 2,10 de altura.
- o La puerta de acceso tendrá un hueco libre de paso mínimo de 2,50 m.
- o Para el acceso a estos ascensores o montacoches no será necesaria la meseta previa.
- o La puerta de acceso al aparato elevador se dispondrá entre la línea de fachada y un retranqueo de 4,50 m. de manera que se pueda hacer la maniobra de entrada y salida frontalmente, sin realizar marcha atrás, con un radio de giro de 4,50 m., medio en el eje del carril de circulación de la calzada.
- o El número máximo de plazas de aparcamiento por cada ascensor será de 20 plazas o fracción.
- o Cuando se instalen aparatos elevadores como único acceso de los vehículos al recinto de aparcamiento, se limitará el nº máximo de sótanos a 3 plantas.

## 2. Estándares de aparcamiento:

- a. Las reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante residencial (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana), se regulará conforme a lo dispuesto en el Artículo 208 del R.O.G.T.U. o norma que lo sustituya.
- b. Las reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante terciario (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana), se regulará conforme a lo dispuesto en el Artículo 209 del R.O.G.T.U. o norma que lo sustituya.
- c. Las reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante industrial (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana), se regulará conforme a lo dispuesto en el Artículo 210 del R.O.G.T.U. o norma que lo sustituya.



3. Las dotaciones de reserva de aparcamientos situadas en el interior de las parcelas privadas serán las siguientes:
- a) Uso Residencial: 1 plaza para turismo por cada vivienda, apartamento o estudio con un mínimo de 1 por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción (excluyendo las zonas comunes en el computo de la superficie).
  - b) Uso industrial: 1 plaza para turismo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o cada 10 empleados como mínimo. Asimismo deberá preverse en función de la actividad la reserva suficiente de aparcamiento para vehículos pesados.
  - c) Uso Terciario, la reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:
    - o Comercial: 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos o por cada 10 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios, se aplicarán las determinaciones que supongan mayor número de aparcamientos.
    - o Recreativos: 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos o por cada 10 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios, se aplicarán las determinaciones que supongan mayor número de aparcamientos.
    - o Hotelero o de apartamento turístico: 1 plaza por cada 10 plazas hoteleras con un mínimo de 1 por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.
    - o Hostelero: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o por cada 10 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios. Uno por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie destinada al uso hostelero, tanto interior como exterior, caso de terrazas descubiertas.
    - o Oficinas: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o por cada 5 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios.
    - o Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
    - o En Complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en las que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.
    - o En aquellas promociones en las que en fase de proyecto no resulte posible determinar el uso a que se destinarán los locales previstos, la reserva exigible



- será de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados construidos (40 m<sup>2</sup> útiles)
- o En los sectores de uso exclusivo terciario, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.
- d) Uso dotacional, público y privado:
- o Deportivo recreativo: 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos o por cada unidad de oficina, o por cada 10 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios.
  - o Educativo cultural: 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos o por cada 5 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios.
  - o Administrativo institucional: 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos o por cada 5 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios.
  - o Sanitario asistencial: 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos o por cada 5 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios.
  - o Servicio urbano: no se fija.
  - o Infraestructuras: no se fija.
  - o Religioso: no se fija.
4. En los casos en que el mínimo de plazas de aparcamiento se establezca en función de la superficie se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendido en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.
5. Se podrá eximir justificadamente del cumplimiento de los anteriores estándares cuando, por incompatibilidad con la consolidación, resulte impracticable, siempre que se trate de actividades inocuas, o clasificadas que no sean capaces de generar afección importante de tráfico y cuyo aforo de local no supere los 100 ocupantes.
6. La exigencia, establecida para centros asistenciales o educativos podrá disminuirse, de forma justificada, cuando resulte necesario para conseguir la viabilidad y aptitudes de la parcela, pudiéndose definir por el organismo público competente, en cada caso.
7. Las plazas de garaje dispondrán de las dimensiones mínimas, giros accesos y demás condiciones establecidas en las Normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes en la fecha de solicitud de la





licencia. Los aparcamientos cumplirán las condiciones de protección contra incendios, reguladas en el CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (DBSI)".





## **CAPÍTULO II. USOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### ARTÍCULO 131. DISTRIBUCIÓN DE USOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Los usos globales que el Plan General, distingue son los de Usos Residenciales, Industriales y Terciarios, descritos en el artículo anterior, y en el artículo 19 de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructura.
2. Sin perjuicio de la distinción que las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural determinan en cuanto a la distinción entre “unitarios” y “múltiples”, en el uso global residencial, cabe distinguir las calificaciones propias de la Ordenación Pormenorizada, entre las que se distingue:
  - a. Uso Residencial:
    - o Núcleo Histórico Tradicional - Centro Histórico (SUCH).
    - o Casco Antiguo (SUCA).
    - o Ensanche de Casco (SUEN).
    - o Residencial de baja densidad de carácter EXTENSIVO (SUEXT)
      - Viviendas unifamiliares adosadas RuBA (UF).
      - Viviendas unifamiliares aisladas RuBE (UA)
    - o Residencial de carácter intensivo (SUZINT)
      - Viviendas plurifamiliares RmBE.
  - b. Uso Terciario:
    - o Comercial.
    - o Restauración.
    - o Oficinas.
    - o Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas
    - o Alojamientos Hoteleros.
    - o Alojamientos de carácter no hotelero, como campings y apartamentos turísticos.
  - c. Uso Industrial:
    - o Uso Industrial en régimen de afección baja. (corresponde a grados 1 y 2)
    - o Uso Industrial en régimen de afección limitada. (corresponde a grados 3 y 4)
    - o Uso Industrial en régimen de afección alta o singular. (corresponde al grado 5)
  - d. Usos Dotacionales y Servicios Privados:
    - o Docente.



- o Sanitario.
- o Recreativo.
- o Deportivo.
- o Religioso.
- o Asistencial.
- o Administrativo.
- o Infraestructuras.
- o Garaje y aparcamiento

#### ARTÍCULO 132. CONDICIONES DE HABITABILIDAD, DISEÑO Y CALIDAD.

1. Se estará a lo dispuesto en las Exigencias básicas de Diseño y Calidad aprobadas mediante Decreto 151/2009 de 2 de octubre del Consell y cuantos reglamentos de desarrollo de la misma se aprueben o normas que lo sustituyan.
2. El edificio cumplirá asimismo en sus elementos comunes las normas contenidas en el Código Técnico que resulten de aplicación, especialmente las establecidas sobre Condiciones de Seguridad contra Incendios, así como las normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas vigentes.

#### ARTÍCULO 133. CONDICIONES GENERALES DE LOS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS.

1. FONTANERÍA. En cuanto a las instalaciones de agua se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (HS 4)
2. EVACUACIÓN DE AGUAS. Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (HS 5), siendo obligatorio la separación de vertidos de aguas negras y pluviales. Las instalaciones de evacuación de aguas negras en las edificaciones contarán con los elementos técnicos precisos que garanticen su vertido y barrera hidráulica. Dicho vertido se efectuará a la red de alcantarillado en pozos de registro, nunca en conexión directa a los conductos de saneamiento que no permiten el registro y control. El vertido se efectuará según la Ordenanza de vertidos aprobada por el Ayuntamiento, cuya finalidad es la protección del medio receptor de aguas residuales, eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre como para sus recursos naturales. Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas podrán verter directamente a la vía pública, siendo conducidas mediante canalones y bajantes. Se prohíbe expresamente el vertido libre de cubiertas inclinadas sin canalones a la vía pública y el vertido directo de las bajantes a las aceras de uso peatonal. Las aguas pluviales de cubiertas planas podrán optar por verter a la vía pública, siendo conducidas mediante bajantes y colectores o verter, previa autorización municipal, a la red de alcantarillado. Todas las edificaciones, actividades o explotaciones que



conecten sus vertidos a la red de alcantarillado deberán contar con autorización de acometida a la red de alcantarillado expedida por el Ayuntamiento. Excepcionalmente, en suelo no urbanizable, en áreas de muy baja densidad se autoriza expresamente el tratamiento a estación depuradora de oxidación total individual o colectiva, de forma que quede garantizado que el vertido no contamina los acuíferos.

3. ENERGÍA ELÉCTRICA. En cuanto el suministro de energía eléctrica se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) BT 01 a BT 51, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, (BOE 18-9-02) y demás normativa reguladora.
4. INSTALACIONES ESPECIALES. En cuanto a instalaciones de servicios de telecomunicación se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28-2-98), así como su desarrollo: Real Decreto 401/2003, de 28 de septiembre (BOE 14-5-03), y Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo, (BOE 27-5-03). Orden ITC/1077/2006, de 6 de abril, (BOE 13-4-06), o normas que las sustituyan.





### **CAPÍTULO III. LÍMITES A LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES.**

#### ARTÍCULO 134. EFECTOS.

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

#### ARTÍCULO 135. FUEGO O EXPLOSIÓN.

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

#### ARTÍCULO 136. RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.

1. No se permitirá ninguna actividad que permita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originan dicha perturbación. Las instalaciones de "Rayos X" para usos médicos se permitirán con el aislamiento necesario que impida la emisión de radiaciones al exterior, cumpliendo en todo momento el RD 783/2001 sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes.

#### ARTÍCULO 137. RUIDOS Y VIBRACIONES

1. Respecto a la normativa de ruidos vigente:
  - a. Ley del ruido. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. (BOE 18-11-03).
  - b. RD 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
  - c. Protección contra la Contaminación Acústica. Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalidad Valenciana. (DOGV 9-12-02).
  - d. Contaminación acústica. Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas de prevención y corrección de la contaminación acústica en relación con actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios. (DOGV 13-12-04).
  - e. Orden de 16 de diciembre de 1998 por la que se regula el control metodológico del Estado sobre los instrumentos destinados a medir niveles de sonido audible.



- f. CTE DB HR Protección frente al ruido. Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación. (BOE 23-octubre-2007)
  - g. Ordenanza Municipal de Regulación y Control de la contaminación por Ruidos y Vibraciones.
2. En referencia a los ruidos y vibraciones que se pudieran derivar de los diferentes usos contemplados sobre el territorio, se cumplirá con lo especificado en las normas sectoriales existentes en la materia y en especial con la Ordenanza Municipal.

#### ARTÍCULO 138. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

1. Se entiende como "contaminación lumínica" la emisión de flujo luminoso de fuentes artificiales nocturnas en intensidades, direcciones o rangos espectrales innecesarios para la realización de las actividades previstas en la zona en que se han instalado las luminarias.
2. Las instalaciones y los aparatos de iluminación se han de diseñar e instalar de manera que se prevenga la contaminación lumínica, se evite la iluminación de áreas anexas y se favorezca el ahorro, el uso adecuado y el aprovechamiento de la energía.
3. Se prohíbe por tanto la iluminación directa hacia el cielo nocturno, exceptuando las instalaciones de las fuerzas y los cuerpos de seguridad y la iluminación de elementos de un especial interés histórico o artístico. Quedan prohibidos expresamente los artefactos y dispositivos aéreos de publicidad nocturna, así como la iluminación ornamental de las calles con motivo de festividades más allá de la programación de actividades.

#### ARTÍCULO 139. HUMOS.

1. Las chimeneas de instalaciones domésticas y de calefacción o producción de agua caliente sanitaria centralizada en edificios de viviendas, residencias colectivas o comerciales, deberán sujetarse a los criterios constructivos contenidos en la normativa vigente, referente a conductos de humos. tendrán también la consideración de chimeneas domésticas la extracción de humos de las barbacoas, paellers y usos similares.
2. Para las actividades industriales incluidas en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976, el conducto de salida de humos o gases deberá estar provisto de un registro para la toma de muestra, realizado de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo III de la citada Orden. Y para las actividades que no están incluidas en ellas, el conducto de salida de humos o de muestras de diámetro superior a 3 cm., y situado en un lugar accesible y a una distancia superior a 4 veces la dimensión máxima de su sección, de punto de entrada de los gases y de las zonas de turbulencia (codos, cambio de sección, conexión, etc.)



3. Para instalaciones industriales de combustión inferiores a 20 th/h e instalaciones domésticas, las chimeneas de evacuación se clasifican en las cuatro categorías siguientes:

CATEGORÍA CERO: Chimeneas de focos fijos de combustión que consumen únicamente combustibles gaseosos y normalmente no emiten humo visible, excepto en los momentos de encendido y, en este caso, su opacidad no llega al número 1 de la escala de Ringelmann.

CATEGORÍA 1ª: Chimeneas de focos fijos que consumen combustibles en los que el contenido de azufre es igual o inferior a 1'1 % y normalmente emiten humo de opacidad inferior a número 1 de la escala de Ringelmann, excepto en los momentos de encendido y carga y, en este caso, que su opacidad no sea superior al número 1 de escala de Ringelmann.

CATEGORÍA 2ª: Chimeneas de focos fijos de combustión que utilizan combustibles en los que el contenido de azufre es igual o inferior al 2'5%, y que normalmente emiten humo de opacidad inferior al número 1 de escala de Ringelmann, excepto en los momentos de encendido y carga, y en este caso que su opacidad no sea inferior al número 2 de dicha escala por un tiempo no superior a 10 min./hora.

CATEGORÍA 3ª: Chimeneas que normalmente emiten humo de opacidad inferior al número 2 de la escala de Ringelmann y al número 3 en los momentos de encendido y carga, por un tiempo no superior a 10 min/hora.

Se considerarán de categoría cero los conductos de evacuación de instalaciones de renovación de aire, instalaciones de acondicionamiento o cualesquiera otras que no emitan contaminantes.

4. Las condiciones de altura de las diferentes categorías de chimeneas definidas en el apartado anterior serán las siguientes:

CATEGORÍA CERO: Las chimeneas tendrán una altura superior de un metro a toda edificación situada dentro de un círculo de radio de 10 metros y con centro en la chimenea.

CATEGORÍA 1ª: Las chimeneas tendrán una altura superior en dos metros a toda edificación situada dentro de un círculo de radio de 20 metros y con centro en la chimenea.

CATEGORÍA 2ª: Las chimeneas excederán en tres metros a toda edificación situada dentro de un círculo de radio de 40 metros y con centro en la chimenea.

CATEGORÍA 3ª: Las chimeneas excederán en cinco metros a toda edificación situada dentro de un círculo de radio de 80 metros y con centro en la chimenea.

5. En el caso de existir dentro de cada uno de los círculos descritos en el apartado anterior más de una chimenea, a efectos de esta clasificación regirán los mínimos que se señalan para la categoría inmediata superior para cada una de ellas, con excepción de las de



categoría cero. En el caso que una de ellas sea de 3ª categoría, ésta deberá exceder en siete metros a toda edificación situada a una distancia inferior o igual a 100 metros. Cuando exista más de una que sea de 3ª categoría, deberán exceder en 10 metros a toda edificación situada a una distancia inferior o igual a 150 metros.

#### ARTÍCULO 140. OLORES.

1. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

#### ARTÍCULO 141. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

1. Las aguas residuales domésticas verterán directamente a la red de alcantarillado o en el caso de no existir alcantarillado o resultar insuficiente se dispondrá de una estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva u otro sistema que garantice la depuración de éstas. Queda expresamente prohibida la depuración mediante fosas sépticas. En cualquier caso, si las aguas residuales no se conectaran con la red municipal de alcantarillado, el propietario está obligado a obtener la correspondiente autorización de vertido por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
2. Las aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales y las aguas residuales industriales podrán verter a la red de colectores municipales, previa depuración en la propia parcela siempre que alcancen las características y concentraciones máximas permitidas por la Ordenanza Municipal de Vertidos de Aguas Residuales.





## TÍTULO IV.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### ARTÍCULO 142. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. El Plan General divide el territorio municipal en zonas diferenciadas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y los tipos básicos de edificación.
2. Cada zona diferenciada se caracteriza por su uso global o dominante, entendiéndose por tal, el mayoritario o el que define su función urbana en relación con el conjunto del territorio. Para cada una de ellas se establecen las zonas de ordenación compatibles.
3. Se establece como zona diferenciada, la correspondiente a los núcleos históricos tradicionales, 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, se catalogan los bienes inmuebles y se adoptan las medidas protectoras que, conforme a aquéllas, resultan de interés.
4. Los usos asignados se corresponden con los establecidos en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística y en la Ley del Suelo No Urbanizable.
5. Las zonas de uso global o dominante se denominan zonas primarias, que en suelos urbanos y urbanizables, y en función de su uso o del tipo edificatorio dominante, se ajustan a las siguientes categorías básicas:
  - a. **Uso residencial**, que podrá tener alta, media o baja densidad.
  - b. **Uso terciario**, que podrá destinarse a uso comercial, logístico, hotelero, de ocio, de servicios o mixto.
  - c. **Uso industrial**, que podrá destinarse a industria media o ligera.
  - d. **Uso dotacional**, que podrá destinarse a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.
6. Para cada una de estas zonas primarias se establecen las zonas de ordenación pormenorizada compatibles conforme al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, según lo dispuesto en el artículo 49.3 de la Ley Urbanística Valenciana. El régimen de usos detallado se contiene en cada una de las zonas de ordenación compatibles y tiene



carácter de ordenación pormenorizada, definiendo los usos preferentes, los compatibles y los prohibidos.

7. De la combinación de las variables urbanísticas establecidas en el Reglamento de Zonas y por aplicación de los criterios contenidos para cada una de ellas, se determinan para el presente Plan las ZONAS GENÉRICAS de ordenación urbanística siguientes:

ZONA DE ORDENACIÓN		USO DOMINANTE	TIPOLOGÍA	SISTEMA DE ORDENACIÓN
NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL CENTRO HISTÓRICO	SUCH	Residencial	Manzana compacta-cerrada	Alineación a vial
CASCO ANTIGUO	SUCA	Residencial	Manzana cerrada	Alineación a vial
ENSANCHE DE CASCO	SUEN	Residencial	Bloque exento	Edificación aislada
RESIDENCIAL INTENSIVO	SUZINT	Residencial	Bloque exento	Edificación aislada
RESIDENCIAL EXTENSIVO	SUEXT SUZEXT	Residencial	Bloque exento	Edificación aislada
UNIFAMILIAR ADOSADA UF	RuBA	Residencial	Bloque exento	Edificación aislada
UNIFAMILIAR AISLADA UA	RuBE	Residencial	Bloque exento	Edificación aislada
TERCIARIO AISLADO	TER	Terciario	Bloque exento	Edificación aislada
INDUSTRIAL AISLADA	INA	Compatibilidad Industrial	Bloque exento	Edificación aislada
DOTACIONAL	DOT	Dotacional	Bloque exento	Edificación aislada

8. En el ámbito del Centro Histórico, será de aplicación lo determinado en los Planos de Ordenación y en el Catálogo de este Plan General.
9. En los ámbitos de suelo urbano en que se han llevado a cabo operaciones de reforma interior mediante el correspondiente Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente, se incorporan también las determinaciones de los mismos y las zonas y subzonas de ordenación en ellos determinadas conforme a tales planes.
10. En suelos urbanos, y urbanizable en ejecución de su ordenación, consecuencia de la ejecución de planeamiento de desarrollo, se mantienen las correspondientes zonas y subzonas de ordenación de sus propios planes con las determinaciones en ellos contenidas, sin perjuicio de que, en las correspondientes fichas de zona, se especifiquen variaciones. Todo lo anterior sin perjuicio de las determinaciones que en su caso se hayan incorporado a la correspondiente ficha de zona o determinaciones específicas.
11. En los suelos urbanos cuya ordenación pormenorizada se difiera a operaciones de reforma interior mediante los correspondientes Planes de Reforma Interior, deberá ordenarse pormenorizadamente mediante el correspondiente PRI que determinará zonas de ordenación pormenorizada conforme las determinaciones del Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana.
12. En suelo ordenado pormenorizadamente, de conformidad con las determinaciones del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana el suelo



urbanizable ordenado pormenorizadamente por el presenta Plan General, susceptible de aprovechamiento privado, se divide en las zonas y subzonas de ordenación identificadas para el suelo urbano, con las particularidades de los parámetros definidos en las correspondientes Fichas de Zonas, y Fichas de Planeamiento y Gestión.

13. En el suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente, en los ámbitos de suelo urbanizable que este Plan General permite desarrollar en el periodo de su vigencia y mantiene sin ordenar pormenorizadamente, difiriendo su ordenación al planeamiento de desarrollo, se dispone la zonificación global en las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión. En estos suelos, el correspondiente Plan Parcial definirá la zonificación del suelo conforme las determinaciones de las presente Normas Urbanísticas, y en su defecto respecto al Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana.





## **CAPÍTULO I. ZONIFICACIÓN.**

### **ARTÍCULO 143. ZONA DE ORDENACIÓN: núcleo histórico tradicional **CENTRO HISTÓRICO (SUCH).****

#### **Apartado 1.- Ámbito**

1. Se corresponde con el casco urbano consolidado de carácter histórico, delimitado por el "CATALOGO DE BIENES y ESPACIOS PROTEGIDOS", estando el conjunto protegido con un NIVEL AMBIENTAL, salvo las edificaciones concretas contenidas en el mismo a las que se le asigna una categoría específica, conformando en su conjunto un ambiente urbano de especial valor ambiental.
2. La zona de núcleo histórico, disponen de un grado de Protección Ambiental y está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.
3. Se trata de una zona diferenciada a la que le serán aplicables las determinaciones del Catálogo que forma parte de este Plan General.

#### **Apartado 2.- Configuración de la zona**

1. La zona de Centro 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.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de ALINEACIÓN A VIAL, no admitiendo la apertura de retranqueos para la creación de patios abiertos a fachada, ni las viviendas con fachada exclusiva a patio interior.
3. Comprende la zona fundacional de la población y está formado básicamente por una trama irregular de calles, con anchos variables y mayoritariamente reducidos. El uso se establece como residencial y se determinan normas de protección, prevención y recuperación del ambiente urbano original. Se pretenden los siguientes objetivos:
  - o Recuperación y mantenimiento de las tipologías que han conformado la imagen tradicional de la zona.
  - o Recuperación y mantenimiento de los edificios o de las partes de estos con mayor interés histórico, artístico y arquitectónico. Para los cuales se redacta el catálogo anexo.



- o Mejora de infraestructuras.
- o Adecuación de las tipologías de viviendas a los usos, niveles de calidad y diseños actuales.

**Apartado 3.- Usos pormenorizados**

1. Uso dominante
  - o Residencial: unitario.
2. Usos compatibles
  - o Residencial: múltiple.
  - o Terciario: excepto los incompatibles. Comercial en situación 2. Oficinas en situación 2, 3 y 4. Hotelero en situación 2, 3 y 4.
  - o Dotacional: público y privado.
  - o Aparcamiento: público y privado. Se dispondrán en situaciones 1 y 2.
3. Usos incompatibles
  - o Terciario: comercial al por mayor y almacenamiento exclusivo. Tanatorios. Crematorios. Estaciones de suministro de carburantes. Locales de ocio, o actividades que generen ruidos molestos (tipos Pubs, discotecas, etc.).
  - o Industrial: en todas sus modalidades.
  - o Dotacional: cementerio.
  - o Uso global no Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA		X	X

**Apartado 4.- Parámetros urbanísticos**

1. Al corresponderle una ordenación de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras, le son de aplicación las definiciones contenidas en dicho tipo de ordenación.
2. Relativos a la manzana y el vial



- o Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada. Quedan expresamente prohibidos para esta zona los retiros o retranqueos de la edificación sobre la alineación existente.
- o Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.

3. Relativos a la parcela

- o Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 177 de la Ley 5/2014 LOTUP, reúna las siguientes condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.
- o 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.

4. Relativos al volumen y forma

- o Número máximo de plantas: es el que se concreta y viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. Para toda la zona, y en ausencia de determinación concreta en los planos correspondientes de la Ordenación Pormenorizada se establece una altura máxima de tres plantas (planta baja, una planta alta y una segunda con una altura máxima a fachada de 1'90 m, y cubierta inclinada, que constituye la cambra o cámara de la tipología tradicional).
- o Altura máxima reguladora: Se establece una altura máxima contada según se desprende del artículo correspondiente a la tipología de alineación de vial, con las modificaciones de adaptación a las alturas tradicionales, ajustándose a la altura media de la fachada de la manzana en la que se ubica, disponiendo en su defecto de:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
I	3,50
II	6,50
III	8,50

- o Las plantas dispondrán de una altura adecuada a lo que establecen las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la comunidad Valenciana.



- Altura mínima reguladora: Se establece una altura mínima de 6,50 m. contados según se desprende de la aplicación de una planta construida menos que las máximas permitidas. Por protección del entorno ambiental, no se permitirán construcciones nuevas, con fachada superior a 15 m, con la configuración formal de dos plantas, salvo que corresponda a la media de la fachada de la manzana en la que se ubica, debiendo repetir la tipología tradicional de la edificación.
- Los proyectos de obra nueva o ampliación de edificios existentes, deberán justificar la integración formal en cuanto a alturas con respecto a las parcelas colindantes, con diferencias por planta que no difieran más de 70 cm.
- Construcciones sobre la altura máxima: Por encima de la altura máxima reguladora sólo se permiten la ejecución del volumen que conforma la cubierta inclinada, con las pendientes máximas autorizadas.
- Cubiertas: Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, pero deberán ser inclinadas, obligatoriamente en las dos primeras crujías desde la alineación de fachada donde obligatoriamente será inclinada con terminación de teja. La pendiente máxima en cubiertas inclinadas será del 30 %, con una altura máxima de 3'00 m sobre el último forjado, pudiendo aprovechar el espacio bajo cubierta como trasteros, depósitos y similares, no quedando autorizado su uso como vivienda independiente, pero si vinculada a la vivienda de la planta inmediatamente inferior. Las aguas pluviales no verterán directamente a la calle y recogerán mediante canalón y bajantes que deberán conectarse directamente a la red general de saneamiento en caso de que esta sea separativa. Queda prohibida la realización de áticos, sobre la última planta permitida. Dispondrá de aleros de teja tradicional con 2 o 3 hileras o roscas de rasilla, o de moldura tradicional copia de alguna ya existente.
- Sótanos: Se permiten los sótanos o semisótanos, garantizando condiciones de ventilación e iluminación hacia el interior de la parcela, los cuales se destinarán a garajes, almacenes y similares, no pudiendo utilizarse como vivienda. Su disposición no alterara el acceso peatonal a la planta baja, que dispondrá como máximo de dos peldaños desde la rasante de la calle.
- Cuerpos volados: sólo se permiten balcones abiertos individuales con el ancho del hueco al que dan servicio más un máximo de 70 cm a cada lado, (están prohibidos los miradores y cuerpos cerrados), con las limitaciones siguientes:



- Longitud máxima de vuelo: 0'40 m, siempre que no supere el ancho de la acera menos 20 cm, o 1/10 del ancho de la calle.
- Los voladizos se retirarán como mínimo 0'60 m. desde las medianeras y quedarán dentro de un plano vertical que, arrancando del eje de la medianera forme un ángulo de 45° con la fachada.
- No se permiten voladizos situados a una altura inferior de 3,00 m desde la rasante, tomado en cualquier punto del vuelo.
- Patios de luces y ventilación: Las dimensiones de los patios en función a su uso y tipo de dependencia al que sirven atenderán a las dimensiones que establecen las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la comunidad Valenciana. Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exigen a los patios anteriormente citados. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el registro de la propiedad.
- Aparcamientos: El núcleo histórico tradicional (SUCH), queda exento de exigencia de cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento. Cuando se pretenda disponer de plazas de aparcamiento, deberá justificar la integración de la composición de la puerta de cochera o garaje dentro de la composición tradicional de fachadas.

#### **Apartado 5.- condiciones estéticas**

1. Con carácter general, y en aplicación de las normas de aplicación directa a los núcleos históricos o tradicionales, dispuestas en los artículos 8 y 27 de la LOTUP:
  - Deberán respetarse los tipos edificatorios tradicionales, así como sus colores de fachada, materiales y disposición de huecos en composición vertical, con anchura de huecos igual o inferior a 2/3 de su altura, Así como la estructuración en planta baja de portal y ventana, piso primero con huecos verticales balconeras, y segunda planta tipo cambra o cámara, con altura máxima a fachada de 1'90 m, y distinta disposición de huecos.
  - Las construcciones emplazadas en el entorno de bienes inmuebles de carácter histórico, arqueológico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en ese ámbito sólo haya uno con esas características, manteniendo la proporcionalidad (verticalidad) de huecos, armonía en los colores, aleros de teja o frontispicios decorados.





2. Con objeto de preservar y potenciar el ambiente histórico deberán cumplirse las Normas de Protección establecidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de acuerdo al grado de protección aplicable. El cumplimiento de estas normas de protección deberán justificarse en los proyectos técnicos que se redacten.

#### **Apartado 6.- Edificios objeto de protección.**

1. Se remite al catalogo de edificios protegidos y niveles de protección. Serán de aplicación las disposiciones de protección total o parcial que se establezcan para los edificios o partes de estos incluidos en el catálogo. Los proyectos de actuación sobre estos edificios deberán justificar la solución a dichas protecciones, de conformidad con su nivel de protección.

#### **Apartado 7.- Otras condiciones.**

1. Para evitar el aumento de densidad del tejido del núcleo histórico tradicional, en el caso de reforma o construcción de nuevas viviendas en parcelas de esta zona, solo será permitido:
  - la realización de viviendas unifamiliares que cumplan con el mínimo de frente de parcela establecido en la Ficha de zona,
  - una división horizontal como máximo de una vivienda por planta, en las obras de reedificación o renovación de la parcelación tradicional,
  - un número máximo de una vivienda por cada 7 metros de fachada en cada planta, en las parcelaciones de mayor longitud de fachada, como consecuencia de parcelas excepcionales o procedentes de agrupación de varias parcelas colindantes.

**ARTÍCULO 144. ZONA DE ORDENACIÓN: CASCO ANTIGUO (SUCA).****Apartado 1.- Ámbito**

1. La zona de casco antiguo, disponen de un grado de Protección Ambiental y está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.
2. Se trata de una zona diferenciada a la que le serán aplicables las determinaciones del Catálogo que forma parte de este Plan General.

**Apartado 2.- Configuración de la zona**

1. La zona de Casco Antiguo se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de MANZANA COMPACTA y el uso global residencial.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de ALINEACIÓN A VIAL, no admitiendo la apertura de retranqueos para la creación de patios abiertos a fachada, ni las viviendas con fachada exclusiva a patio interior.
3. Comprende la primera ampliación de la zona fundacional de la población y está formado básicamente por una trama irregular de calles, con anchos variables y mayoritariamente reducidos. El uso se establece como residencial y se determinan normas de protección, prevención y recuperación del ambiente urbano original. Se pretenden los siguientes objetivos:
  - o Recuperación y mantenimiento de las tipologías que han conformado la imagen tradicional de la zona.
  - o Recuperación y mantenimiento de los edificios o de las partes de estos con mayor interés histórico, artístico y arquitectónico. Para los cuales se redacta el catálogo anexo.
  - o Mejora de infraestructuras.
  - o Adecuación de las tipologías de viviendas a los usos, niveles de calidad y diseños actuales.
  - o Mejora paisajística de la visión desde las infraestructuras de acceso a la población con la actuación sobre las traseras que dan frente al cauce del río Gorgos. Esta zona se pretende ordenar siguiendo los criterios de parcelación y edificación tradicional del casco antiguo, para lo que se dispone una ordenación, que puede ser



modificada mediante alternativas de ordenación como Estudios de Detalle o Plan de Reforma Interior en suelo urbano.

**Apartado 3.- Usos pormenorizados**

1. Uso dominante
  - o Residencial: unitario.
  
2. Usos compatibles
  - o Residencial: múltiple.
  - o Terciario: excepto los incompatibles. Comercial en situación 2. Oficinas en situación 2, 3 y 4. Hotelero en situación 2, 3 y 4.
  - o Dotacional: público y privado.
  - o Aparcamiento: público y privado. Se dispondrán en situaciones 1 y 2.
  
3. Usos incompatibles
  - o Terciario: comercial al por mayor y almacenamiento exclusivo. Tanatorios. Crematorios. Estaciones de suministro de carburantes. Locales de ocio, o actividades que generen ruidos molestos (tipos Pubs, discotecas, etc.).
  - o Industrial: en todas sus modalidades.
  - o Dotacional: cementerio.
  - o Uso global no Urbano.
  
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA		X	X

**Apartado 4.- Parámetros urbanísticos**

1. Al corresponderle una ordenación de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras, le son de aplicación las definiciones contenidas en dicho tipo de ordenación.
  
2. Relativos a la manzana y el vial



- o Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada. Quedan expresamente prohibidos para esta zona los retiros o retranqueos de la edificación sobre la alineación existente. Se exceptúa en las zonas de las traseras de casas recayentes al río Gorgos.
- o Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.

3. Relativos a la parcela

- o Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 177 de la LOTUP, reúna las siguientes condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.
- o 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.

4. Relativos al volumen y forma

- o Número máximo de plantas: es el que se concreta y viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. Para toda la zona, y en ausencia de determinación concreta en los planos correspondientes de la Ordenación Pormenorizada se establece una altura máxima de tres plantas (planta baja, una planta alta y una segunda con una altura máxima a fachada de 1'90 m, y cubierta inclinada, que constituye la cambra o cámara de la tipología tradicional).
- o Altura máxima reguladora: Se establece una altura máxima contada según se desprende del artículo correspondiente a la tipología de alineación de vial, con las modificaciones de adaptación a las alturas tradicionales, ajustándose a la altura media de la fachada de la manzana en la que se ubica, disponiendo en su defecto de:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
I	3,50
II	6,50
III	8,50

- o Las plantas dispondrán de una altura adecuada a lo que establecen las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la comunidad Valenciana.



- Altura mínima reguladora: Se establece una altura mínima de 6,50 m. contados según se desprende de la aplicación de una planta construida menos que las máximas permitidas. Por protección del entorno ambiental, no se permitirán construcciones nuevas, con fachada superior a 15 m, con la configuración formal de dos plantas, salvo que corresponda a la media de la fachada de la manzana en la que se ubica, debiendo repetir la tipología tradicional de la edificación.
- Los proyectos de obra nueva o ampliación de edificios existentes, deberán justificar la integración formal en cuanto a alturas con respecto a las parcelas colindantes, con diferencias por planta que no difieran más de 70 cm.
- Construcciones sobre la altura máxima: Por encima de la altura máxima reguladora sólo se permiten la ejecución del volumen que conforma la cubierta inclinada, con las pendientes máximas autorizadas.
- Cubiertas: Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, pero deberán ser inclinadas, obligatoriamente en las dos primeras crujías desde la alineación de fachada donde obligatoriamente será inclinada con terminación de teja. La pendiente máxima en cubiertas inclinadas será del 30 %, con una altura máxima de 3'00 m sobre el último forjado, pudiendo aprovechar el espacio bajo cubierta como trasteros, depósitos y similares, no quedando autorizado su uso como vivienda independiente, pero si vinculada a la vivienda de la planta inmediatamente inferior. Las aguas pluviales no verterán directamente a la calle y recogerán mediante canalón y bajantes que deberán conectarse directamente a la red general de saneamiento en caso de que esta sea separativa. Queda prohibida la realización de áticos, sobre la última planta permitida. Dispondrá de aleros de teja tradicional con 2 o 3 hileras o roscas de rasilla, o de moldura tradicional copia de alguna ya existente.
- Sótanos: Se permiten los sótanos o semisótanos, garantizando condiciones de ventilación e iluminación hacia el interior de la parcela, los cuales se destinarán a garajes, almacenes y similares, no pudiendo utilizarse como vivienda. Su disposición no alterara el acceso peatonal a la planta baja, que dispondrá como máximo de dos peldaños desde la rasante de la calle.
- Cuerpos volados: sólo se permiten balcones abiertos en el 70% de la longitud de fachada (están prohibidos los miradores y cuerpos cerrados), con las limitaciones siguientes:



- Longitud máxima de vuelo: 0'40 m, siempre que no supere el ancho de la acera menos 20 cm, o 1/10 del ancho de la calle.
- Los voladizos se retirarán como mínimo 0'60 m. desde las medianeras y quedarán dentro de un plano vertical que, arrancando del eje de la medianera forme un ángulo de 45° con la fachada.
- No se permiten voladizos situados a una altura inferior de 3,00 m desde la rasante, tomado en cualquier punto del vuelo.
- Patios de luces y ventilación: Las dimensiones de los patios en función a su uso y tipo de dependencia al que sirven atenderán a las dimensiones que establecen las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la comunidad Valenciana. Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exigen a los patios anteriormente citados. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el registro de la propiedad.
- Aparcamientos: El Casco Antiguo (SUCA), queda exento de exigencia de cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento. Cuando se pretenda disponer de plazas de aparcamiento, deberá justificar la integración de la composición de la puerta de cochera o garaje dentro de la composición tradicional de fachadas.

#### **Apartado 5.- condiciones estéticas**

1. Con carácter general, y en aplicación de las normas de aplicación directa a los núcleos históricos o tradicionales, dispuestas en los artículos 8 y 27 de la LOTUP:
  - Deberán respetarse los tipos edificatorios tradicionales, así como sus colores de fachada, materiales y disposición de huecos en composición vertical, con anchura de huecos igual o inferior a 2/3 de su altura, Así como la estructuración en planta baja de portal y ventana, piso primero con huecos verticales balconeras, y segunda planta tipo cambra o cámara, con altura máxima a fachada de 1'90 m, y distinta disposición de huecos.
  - Las construcciones emplazadas en el entorno de bienes inmuebles de carácter histórico, arqueológico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en ese ámbito sólo haya uno con esas características, manteniendo la proporcionalidad (verticalidad) de huecos, armonía en los colores, aleros de teja o frontispicios decorados.





2. Con objeto de preservar y potenciar el ambiente histórico deberán cumplirse las Normas de Protección establecidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de acuerdo al grado de protección aplicable. El cumplimiento de estas normas de protección deberán justificarse en los proyectos técnicos que se redacten.

#### **Apartado 6.- Edificios objeto de protección.**

1. Se remite al catalogo de edificios protegidos y niveles de protección. Serán de aplicación las disposiciones de protección total o parcial que se establezcan para los edificios o partes de estos incluidos en el catálogo. Los proyectos de actuación sobre estos edificios deberán justificar la solución a dichas protecciones, de conformidad con su nivel de protección.

#### **Apartado 7.- Otras condiciones.**

1. Para evitar el aumento de densidad del tejido del núcleo histórico tradicional, en el caso de reforma o construcción de nuevas viviendas en parcelas de esta zona, solo será permitido:
  - la realización de viviendas unifamiliares que cumplan con el mínimo de frente de parcela establecido en la Ficha de zona,
  - una división horizontal como máximo de una vivienda por planta, en las obras de reedificación o renovación de la parcelación tradicional,
  - un número máximo de una vivienda por cada 7 metros de fachada en cada planta, en las parcelaciones de mayor longitud de fachada, como consecuencia de parcelas excepcionales o procedentes de agrupación de varias parcelas colindantes.

**ARTÍCULO 145. ZONA DE ORDENACIÓN: ENSANCHE DEL CASCO URBANO (SUEN).**

1. El ámbito definido como Ampliación del Casco por el Plan General, está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Calificación del Plan General con la clave SUEN, existiendo dos zonas con normativa diferenciada: UE-2C, y ADO, se encuentra configurado por el sistema de ordenación por alineación a vial formado básicamente por una trama regular de calles, con ancho apreciablemente uniformes y secciones de medias a amplias, la tipología edificatoria de MANZANA CERRADA RMC, y el uso global residencial.
2. El Uso Dominante es el Residencial, tanto en unitario como en múltiple, siendo los usos compatibles: Dotacional, Comercial, Talleres Artesanales, y el Terciario y Almacenes, con limitaciones en función de las molestias, establecidas en la ordenación pormenorizada; y usos incompatibles los Almacenes, en las categorías no prohibidas en función de las molestias, e Industrial, en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales.
3. Los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, son los relativos a la parcela mínima, número de plantas, altura máxima, profundidad edificable, y la configuración formal.

**Apartado 1. Ámbito**

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

**Apartado 2. Configuración de la zona**

1. La zona de ensanche se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta/cerrada y el uso global residencial.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de ALINEACIÓN A VIAL, pudiendo retranquearse para la creación de patios abiertos a fachada, o mediante la formación de aperturas de dimensiones mínimas superiores a la semisuma de las alturas de las edificaciones colindantes y en cualquier caso > 10 m. Estas penetraciones, que permitirán el acceso al interior de la manzana., requieren la elaboración de un Estudio de Detalle, debiendo tener en cualquier caso la condición de espacio público en superficie, pudiendo el espacio de retranqueo destinarse en el subsuelo a aparcamientos de carácter público o privado.

**Apartado 3. Usos pormenorizados**





1. Uso dominante
  - o Residencial: tanto unitario como múltiple, salvo que la Ficha de Zona disponga otra cosa.
2. Usos compatibles
  - o Terciario: excepto los incompatibles que establezca la Ficha de Zona.
  - o Industrial: en los grados I y II
  - o Dotacional: público y privado, con las limitaciones que en su caso, establezca la Ficha de Zona.
  - o Aparcamiento: público y privado con las limitaciones que en su caso, establezca la Ficha de Zona.
3. Usos incompatibles
  - o Terciario: comercial al por mayor y almacenamiento exclusivo. Tanatorios. Crematorios. Estaciones de suministro de carburantes. Locales de ocio, o actividades que generen ruidos molestos o afluencia de personas en las puertas o accesos (tipos Pubs, discotecas, etc.).
  - o Industrial: excepto grados I y II
  - o Dotacional: cementerio.
  - o Uso global no Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA		X	X

**Apartado 4. Parámetros urbanísticos**

1. Al corresponder a una ordenación de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo 114.
2. Relativos a la manzana y el vial
  - o Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
  - o Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.





### 3. Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 177 de la LOTUP, reúna las siguientes condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.
- Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, salvo que se disponga otra cosa en la Ficha de Zona.

### 4. Relativos a la posición

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

### 5. Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la Ficha de Zona o, en su caso, el que viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. En defecto de otro valor reseñado en los planos correspondientes de Ordenación Pormenorizada, se establece para toda la zona una altura máxima de tres plantas (planta baja más dos plantas altas).
- Altura máxima reguladora: Se establece una altura máxima definida según el número máximo de plantas conforme el artículo correspondiente a la tipología de alineación de vial.
- Construcciones sobre la altura máxima: Son las correspondientes a los parámetros definitorios para la Tipología de Alineación de Vial, a excepción de los trasteros en altura.
- Cubiertas: Son las correspondientes a los parámetros definitorios para la Tipología de Alineación de Vial, Siempre cubierta inclinada, quedando prohibidas las cubiertas planas.
- Sótanos: Se permiten sótanos o semisótanos que se destinarán a garajes, almacenes y similares, no pudiendo utilizarse como vivienda.
- Cuerpos volados: Son las correspondientes a los parámetros definitorios para la Tipología de Alineación de Vial, salvo que la Ficha de Zona, establezca otra cosa.
- Patios de luces y ventilación: Las dimensiones de los patios en función a su uso y tipo de dependencia al que sirven atenderán a las dimensiones que establecen las Normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la comunidad Valenciana. Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exigen a los



patios anteriormente citados. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el registro de la propiedad.



**ARTÍCULO 146. ZONA DE ORDENACIÓN: ENSANCHE ADO DEL CASCO URBANO (SUEN ADO).**

1. Esta zona se corresponde con la zona de carácter extensivo, actualmente calificadas con normas de carácter extensivo, y en cualquier caso con tipología edificatoria de BLOQUE ADOSADO (uso dominante EN HILERA o uso compatible EXENTO). Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Calificación del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retiros desde la alineación de calle y de los restantes linderos, la tipología edificatoria de bloque exento RmBE – bloque adosado RuBA, y el uso global residencial en modalidad de unifamiliar.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA, formada por agrupaciones de edificaciones de carácter unifamiliar o agrupaciones de estas en una misma parcela, en fila, en hilera o con cualquier tipo de composición, caracterizándose por disponer cada vivienda de un espacio exterior privativo, con acceso independiente desde la parcela, o mancomunado desde el vial de acceso o calle que le confiere la condición de solar.
3. El uso característico o dominante asignado es el RESIDENCIAL, generalmente de carácter múltiple, uso compatible unitario.
4. Se admiten usos compatibles de carácter terciario, complementarios del residencial. como talleres artesanos, Supermercados y establecimientos comerciales, Oficinas, Centros de educación, consultorios, clínicas y dispensarios médicos, centros culturales, instalaciones deportivas, cines y teatros, restaurantes y bares, centros parroquiales, talleres artesanos, excepto el de comercial "al por mayor".
5. Resultan incompatibles los de carácter industrial, en todos los grados, así como los tanatorios, cementerios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria, comercial al por mayor, almacenamiento como uso exclusivo, estaciones de servicio y locales de ocio o con actividades molestas, excepto talleres artesanales, y pequeñas industrias no contaminantes.
6. Los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, son los relativos a la parcela mínima, a la posición de la edificación, a la intensidad (índices de edificabilidad neta y coeficiente de ocupación) y al volumen y forma, corresponden a los parámetros definidos para la ordenación de la edificación aislada conforme al art. 115, a excepción de las particularidades de la Ficha de Zona.





### Apartado 1. Ámbito

1. La zona residencial de carácter extensivo (ENS ADO) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

### Apartado 2. Configuración de la zona

1. La zona residencial de carácter extensivo (ENS ADO) se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada y adosada en hilera a agrupada horizontalmente, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial, comprende las calificaciones grafiadas en el Plan General y su planeamiento de desarrollo como UA Aislada, UF en fila, Pareada y Agrupada.

### Apartado 3. Usos pormenorizados

1. Uso dominante
  - o Residencial: múltiple

Se admite como compatible, el uso residencial unitario, cuando por las dimensiones del solar solo resulte posible la implantación de una vivienda.
2. Usos compatibles
  - o Terciario: Talleres artesanos, supermercados y establecimientos comerciales, oficinas, centros de educación, consultorios, clínicas y dispensarios médicos, centros culturales, instalaciones deportivas, cines y teatros, restaurantes y bares, centros parroquiales.
  - o Dotacional.
  - o Aparcamiento en situación 1 y 2 vinculados o no a otras actividades.
3. Usos incompatibles
  - o Terciario: excepto los compatibles. Comercial al por mayor, almacenamiento como uso exclusivo, estaciones de servicio, locales de ocio o con actividades molestas, tanatorios, crematorios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
  - o Industrial: en todas sus modalidades.
  - o Dotacional: cementerio
  - o Uso global no Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X



INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA		X	X

**Apartado 4. Parámetros urbanísticos**

1. A corresponder a una ordenación de edificación aislada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo correspondiente a la edificación aislada.
2. Relativos a la manzana y el vial
  - o Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
  - o Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
3. Relativos a la parcela
  - o Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 177 de la LOTUP, reúna las siguientes condiciones.
  - o Queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.
  - o 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.
4. Relativos a la posición
  - o Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.
  - o Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.
  - o Separación mínima entre edificaciones: es la distancia mínima entre edificaciones que se concreta en la ficha de zona.
5. Relativos a la intensidad
  - o Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - o Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.
6. Relativos al volumen y forma
  - o Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - o Altura máxima reguladora: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - o Cubiertas: son las que se concretan en la ficha de zona.

**ARTÍCULO 147. ZONA DE ORDENACIÓN: ENSANCHE DEL CASCO URBANO UE 2C (SUEN UE2C).**

1. El ámbito definido como Ampliación del Casco por el Plan General, está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Calificación del Plan General con la clave SUEN, en concreto en la UE 2C, al norte del casco urbano. Se encuentra configurado por el sistema de ordenación por alineación a vial, la tipología edificatoria de manzana cerrada RmMC/MD, y el uso global residencial.
2. El Uso Dominante es el Residencial, múltiple, siendo los usos compatibles: Dotacional, Comercial, Talleres Artesanales, y el Terciario y Almacenes, con limitaciones en función de las molestias, establecidas en la ordenación pormenorizada; y usos incompatibles los Almacenes, en las categorías no prohibidas en función de las molestias, e Industrial, en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales.
3. Los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, son los relativos a la parcela mínima, número de plantas, altura máxima, profundidad edificable, y la configuración formal.

**Apartado 1. Ámbito**

1. Corresponde a una parcela única considerada como tal con la finalidad de completar una manzana parcialmente edificada de cuatro plantas, debiendo mantener la altura y configuración de la parte existente.

En el resto de apartados seguirá lo establecido en la zona de SUEN, detallado anteriormente en el artículo 139.



**ARTÍCULO 148. ZONA DE ORDENACIÓN: DE CARÁCTER EXTENSIVO EDIFICACIONES UNIFAMILIARES AISLADAS (RuBE) (SUEXT-LA SOLANA – JAN WIETEN – VEREDA PARK – ELS TROSSOS).**

1. Esta zona se corresponde con la zona de carácter extensivo, propio de las urbanizaciones de extrarradio en concreto de las urbanizaciones La Solana, Jan Wieten, Vereda Park y Els Trossos, actualmente calificadas con normas de carácter extensivo, y en cualquier caso con tipología edificatoria de BLOQUE EXENTO. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Calificación del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retiros desde la alineación de calle y de los restantes linderos, la tipología edificatoria de bloque exento RuBE y el uso global residencial en modalidad de unifamiliar.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA, formada por agrupaciones de edificaciones de carácter unifamiliar, caracterizándose por disponer cada vivienda de un espacio exterior privativo, con acceso independiente desde la parcela, o mancomunado desde el vial de acceso o calle que le confiere la condición de solar.
3. Se admiten usos compatibles de carácter terciario y dotacional, complementarios del residencial, como Comercial (pequeño y mediano), restauración, asistencial, recreativo y oficinas-administrativo, etc.
4. Resultan incompatibles los de carácter industrial, en todas sus categorías. También los usos Terciarios y dotacionales no determinados como compatibles.
5. Los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, son los relativos a la parcela mínima, a la posición de la edificación, a la intensidad (índices de edificabilidad neta y coeficiente de ocupación) y al volumen y forma, corresponden a los parámetros definidos para la ordenación de la edificación aislada conforme al art. 115, a excepción de las particularidades de la Ficha de Zona.

#### **Apartado 1. Ámbito**

1. La zona residencial de carácter extensivo (SUEXT - LA SOLANA - JAN WIETEN - VEREDA PARK - ELS TROSSOS) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

#### **Apartado 2. Configuración de la zona**





1. La zona residencial de carácter extensivo (SUEXT - LA SOLANA - JAN WIETEN - VEREDA PARK - ELS TROSSOS) se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial, comprende las calificaciones grafadas en el Plan General y su planeamiento de desarrollo como UA, Aislada.

**Apartado 3. Usos pormenorizados**

1. Uso dominante
  - o Residencial AIS: unitario
2. Usos compatibles
  - o Terciario: pequeño y mediano comercio, restauración, asistencial, recreativo y Oficinas y despachos profesionales.
  - o Dotacional. Público o privado
  - o Aparcamiento. Público o privado
3. Usos incompatibles
  - o Industrial: en todas sus modalidades.
  - o Terciario: excepto los compatibles.
  - o Dotacional: excepto los compatibles.
  - o Uso global no Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

**Apartado 4. Parámetros urbanísticos**

1. Al corresponder a una ordenación de edificación aislada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo correspondiente a la edificación aislada.
2. Relativos a la manzana y el vial
  - o Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
  - o Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.



### 3. Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 177 de la LOTUP, reúna las siguientes condiciones.
- Queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.
- 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.

### 4. Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.
- Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.
- Separación mínima entre edificaciones: es la distancia mínima entre edificaciones que se concreta en la ficha de zona.

### 5. Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.
- Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.

### 6. Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona.
- Altura máxima reguladora: es el que se concreta en la ficha de zona.
- Cubiertas: son las que se concretan en la ficha de zona.



### ARTÍCULO 149. ZONA DE ORDENACIÓN: **DE CARÁCTER EXTENSIVO EDIFICACIONES UNIFAMILIARES ADOSADAS (RuBA) (SUEXT-LA SOLANA - VEREDA PARK).**

1. Esta zona se corresponde con la zona de carácter extensivo, propio de las urbanizaciones de extrarradio en concreto de las urbanizaciones La Solana, Vereda Park y Els Trossos, actualmente calificadas con normas de carácter extensivo, y en cualquier caso con tipología edificatoria de BLOQUE ADOSADO-EN HILERA o EXENTO. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Calificación del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retiros desde la alineación de calle y de los restantes linderos, la tipología edificatoria de bloque adosado RuBA, y el uso global residencial en modalidad de unifamiliar.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA, formada por agrupaciones de edificaciones de carácter unifamiliar adosado, agrupaciones de estas en una misma parcela, en fila, en hilera o con cualquier tipo de composición, de manera compatible también de carácter unifamiliar aislado. Se caracterizan por disponer cada vivienda de un espacio exterior privativo, con acceso independiente desde la parcela, o mancomunado desde el vial de acceso o calle que le confiere la condición de solar.
3. Se admiten usos compatibles de carácter terciario, complementarios del residencial como Comercial (pequeño y mediano), restauración, asistencial, recreativo y oficinas-administrativo, etc.
4. Resultan incompatibles los de carácter industrial, en todas sus categorías. También los usos Terciarios y dotacionales no determinados como compatibles.
5. Los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, son los relativos a la parcela mínima, a la posición de la edificación, a la intensidad (índices de edificabilidad neta y coeficiente de ocupación) y al volumen y forma, corresponden a los parámetros definidos para la ordenación de la edificación aislada conforme al art. 115, a excepción de las particularidades de la Ficha de Zona.

#### **Apartado 1. Ámbito**

1. La zona residencial de carácter extensivo (SUEXT - LA SOLANA - VEREDA PARK) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.



**Apartado 2. Configuración de la zona**

1. La zona residencial de carácter extensivo (SUEXT - LA SOLANA - VEREDA PARK) se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación adosada en hilera a agrupada horizontalmente, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial, comprende las calificaciones grafadas en el Plan General y su planeamiento de desarrollo como UF, Pareada y Agrupada.

**Apartado 3. Usos pormenorizados**

1. Uso dominante
  - o Residencial ADO: unitario
2. Usos compatibles
  - o Residencial: unitario o múltiple, el no establecido como uso dominante, si aparece permitido en la Ficha de zona correspondiente.
  - o Terciario: pequeño y mediano comercio, restauración, asistencial, recreativo y Oficinas y despachos profesionales.
  - o Dotacional. Público o privado
  - o Aparcamiento. Público o privado
3. Usos incompatibles
  - o Industrial: en todas sus modalidades.
  - o Terciario: excepto los compatibles. Tanatorios, crematorios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
  - o Dotacional: excepto los compatibles. Cementerio
  - o Uso global no Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

**Apartado 4. Parámetros urbanísticos**

1. A corresponder a una ordenación de edificación aislada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo correspondiente a la edificación aislada.
2. Relativos a la manzana y el vial



- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
  - Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
3. Relativos a la parcela
- Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 177 de la LOTUP, reúna las siguientes condiciones.
  - Queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.
  - 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.
4. Relativos a la posición
- Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.
  - Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.
  - Separación mínima entre edificaciones: es la distancia mínima entre edificaciones que se concreta en la ficha de zona.
5. Relativos a la intensidad
- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.
6. Relativos al volumen y forma
- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - Altura máxima reguladora: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - Cubiertas: son las que se concretan en la ficha de zona.

**ARTÍCULO 150. ZONA DE ORDENACIÓN: DE CARÁCTER EXTENSIVO EDIFICACIONES UNIFAMILIARES AISLADAS (RuBE) (SUEXT-BENARROSA GARDEN).**

1. Esta zona se corresponde con la zona de carácter extensivo, propio de las urbanizaciones de extrarradio en concreto de la urbanización Benarroso Garden, actualmente calificadas con normas de carácter extensivo, y en cualquier caso con tipología edificatoria de BLOQUE EXENTO. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Calificación del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retiros desde la alineación de calle y de los restantes linderos, la tipología edificatoria de bloque exento RuBE, y el uso global residencial en modalidad de unifamiliar.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA, formada por agrupaciones de edificaciones de carácter unifamiliar, caracterizándose por disponer cada vivienda de un espacio exterior privativo, con acceso independiente desde la parcela, o mancomunado desde el vial de acceso o calle que le confiere la condición de solar.
3. El uso característico o dominante asignado es el RESIDENCIAL, en la tipología AISLADA el uso dominante es el unitario.
4. Se admiten usos compatibles de carácter terciario, complementarios del residencial en las zonas verdes se permitirá interpolar instalaciones y edificaciones con un volumen máximo de ocupación de  $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  o  $0,07 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , siempre que las mismas tengan por finalidad la prestación o satisfacción de servicios y necesidades de interés colectivo y, además, sean compatibles con el destino de uso público, tales como por ejemplo: restaurantes, bar, centro comercial, piscina y otras instalaciones de tipo recreativo, etc.
5. Resultan incompatibles los de carácter industrial, en todas sus categorías. También los usos dotacionales no determinados como compatibles, tales como garajes públicos, despachos o consultorios profesionales, talleres y granjas.
6. Los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, son los relativos a la parcela mínima, a la posición de la edificación, a la intensidad (índices de edificabilidad neta y coeficiente de ocupación) y al volumen y forma, corresponden a los parámetros definidos para la ordenación de la edificación aislada conforme al art. 115, a excepción de las particularidades de la Ficha de Zona.

**Apartado 1. Ámbito**



1. La zona residencial de carácter extensivo (SUEXT BENARROSA GARDEN) está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

**Apartado 2. Configuración de la zona**

1. La zona residencial de carácter extensivo (SUEXT BENARROSA GARDEN) se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial, comprende las calificaciones grafadas en el Plan General y su planeamiento de desarrollo como UA, Aislada.

**Apartado 3. Usos pormenorizados**

1. Uso dominante
  - o Residencial: unitario
2. Usos compatibles
  - o Terciario: restaurantes, bar, centro comercial, piscina y otras instalaciones de tipo recreativo.
  - o Dotacional. Público o privado
  - o Aparcamiento. Público o privado
3. Usos incompatibles
  - o Industrial: en todas sus modalidades.
  - o Dotacional: excepto los compatibles. Garajes públicos, despachos o consultorios profesionales, talleres y granjas.
  - o Uso global no Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

**Apartado 4. Parámetros urbanísticos**



1. A corresponder a una ordenación de edificación aislada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo correspondiente a la edificación aislada.
2. Relativos a la manzana y el vial
  - Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
  - Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
3. Relativos a la parcela
  - Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 177 de la LOTUP, reúna las siguientes condiciones.
  - Queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.
  - 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.
4. Relativos a la posición
  - Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.
  - Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.
  - Separación mínima entre edificaciones: es la distancia mínima entre edificaciones que se concreta en la ficha de zona.
5. Relativos a la intensidad
  - Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.
6. Relativos al volumen y forma
  - Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - Altura máxima reguladora: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - Cubiertas: son las que se concretan en la ficha de zona.



**ARTÍCULO 151. ZONA DE ORDENACIÓN: DE CARÁCTER EXTENSIVO EDIFICACIONES MIXTAS (RuBE-RuBA) (SUEXT-BENARROSA GARDEN).**

1. Esta zona se corresponde con la zona de carácter extensivo, propio de las urbanizaciones de extrarradio en concreto de la urbanización Benarrosa Garden, actualmente calificadas con normas de carácter extensivo, y en cualquier caso con tipología edificatoria de BLOQUE EXENTO - BLOQUE ADOSADO-EN HILERA para la tipología MIXTA. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Calificación del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retiros desde la alineación de calle y de los restantes linderos, la tipología edificatoria de bloque exento RuBE – bloque adosado RuBA, y el uso global residencial en modalidad de unifamiliar.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA, formada por agrupaciones de edificaciones de carácter unifamiliar o agrupaciones de estas en una misma parcela, en fila, en hilera o con cualquier tipo de composición, caracterizándose por disponer cada vivienda de un espacio exterior privativo, con acceso independiente desde la parcela, o mancomunado desde el vial de acceso o calle que le confiere la condición de solar.
3. El uso característico o dominante asignado es el RESIDENCIAL, en la tipología Mixta los usos dominantes son el múltiple y el unitario.
4. Se admiten usos compatibles de carácter terciario, complementarios del residencial en las zonas verdes se permitirá interpolar instalaciones y edificaciones con un volumen máximo de ocupación de  $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  o  $0,07 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , siempre que las mismas tengan por finalidad la prestación o satisfacción de servicios y necesidades de interés colectivo y, además, sean compatibles con el destino de uso público, tales como por ejemplo: restaurantes, bar, centro comercial, piscina y otras instalaciones de tipo recreativo, etc.
5. Resultan incompatibles los de carácter industrial, en todas sus categorías. También los usos dotacionales no determinados como compatibles, tales como garajes públicos, despachos o consultorios profesionales, talleres y granjas.
6. Los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, son los relativos a la parcela mínima, a la posición de la edificación, a la intensidad (índices de edificabilidad neta y coeficiente de ocupación) y al volumen y forma, corresponden a los parámetros definidos para la ordenación de la edificación aislada conforme al art. 115, a excepción de las particularidades de la Ficha de Zona.



### Apartado 1. **Ámbito**

1. La zona residencial de carácter extensivo (SUEXT BENARROSA GARDEN) está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

### Apartado 2. **Configuración de la zona**

1. La zona residencial de carácter extensivo (SUEXT BENARROSA GARDEN) se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación adosada en hilera a agrupada horizontalmente, la tipología edificatoria de bloque exento-adosado y el uso global residencial, comprende las calificaciones grafadas en el Plan General y su planeamiento de desarrollo como UA, Aislada y UF, Pareada y Agrupada.

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

1. Uso dominante
  - o Residencial MIXTA: múltiple y unitario. Los porcentajes de la tipología mixta son 80% sobre suelo neto para vivienda aislada y un 20% sobre suelo neto para la vivienda agrupada. Máximo 5 viviendas por parcela.
2. Usos compatibles
  - o Terciario: restaurantes, bar, centro comercial, piscina y otras instalaciones de tipo recreativo.
  - o Dotacional. Público o privado
  - o Aparcamiento. Público o privado
3. Usos incompatibles
  - o Industrial: en todas sus modalidades.
  - o Dotacional: excepto los compatibles. Garajes públicos, despachos o consultorios profesionales, talleres y granjas.
  - o Uso global no Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X



#### Apartado 4. Parámetros urbanísticos

1. A corresponder a una ordenación de edificación aislada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo correspondiente a la edificación aislada.
2. Relativos a la manzana y el vial
  - Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
  - Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
3. Relativos a la parcela
  - Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 177 de la LOTUP, reúna las siguientes condiciones.
  - Queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.
  - 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.
4. Relativos a la posición
  - Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.
  - Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.
  - Separación mínima entre edificaciones: es la distancia mínima entre edificaciones que se concreta en la ficha de zona.
5. Relativos a la intensidad
  - Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.
6. Relativos al volumen y forma
  - Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - Altura máxima reguladora: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - Cubiertas: son las que se concretan en la ficha de zona.

**ARTÍCULO 152. ZONA DE ORDENACIÓN: DE CARÁCTER EXTENSIVO EDIFICACIONES UNIFAMILIARES AISLADAS (RuBE) (SUEXT-CUMBRES DE ALCALALÍ).**

1. Esta zona se corresponde con la zona de carácter extensivo, propio de las urbanizaciones de extrarradio en concreto de la urbanización Cumbres de Alcalalí, actualmente calificadas con normas de carácter extensivo, y en cualquier caso con tipología edificatoria de BLOQUE EXENTO. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Calificación del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retiros desde la alineación de calle y de los restantes linderos, la tipología edificatoria de bloque exento RuBE, y el uso global residencial en modalidad de unifamiliar.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA, formada por agrupaciones de edificaciones de carácter unifamiliar, caracterizándose por disponer cada vivienda de un espacio exterior privativo, con acceso independiente desde la parcela, o mancomunado desde el vial de acceso o calle que le confiere la condición de solar.
3. El uso característico o dominante asignado es el RESIDENCIAL, en la tipología AISLADA el uso dominante es el unitario.
4. Se admiten usos compatibles de carácter residencial, múltiple y comunitario. También son compatibles los usos dotacionales de carácter deportivo recreativo, y oficinas, tales como despachos profesionales.
5. Resultan incompatibles los de carácter industrial, en todas sus categorías. También los usos terciarios en todas sus categorías.
6. Los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, son los relativos a la parcela mínima, a la posición de la edificación, a la intensidad (índices de edificabilidad neta y coeficiente de ocupación) y al volumen y forma, corresponden a los parámetros definidos para la ordenación de la edificación aislada conforme al art. 115, a excepción de las particularidades de la Ficha de Zona.

**Apartado 1. Ámbito**

1. La zona residencial de carácter extensivo (SUEXT CUMBRES DE ALCALALÍ) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

**Apartado 2. Configuración de la zona**



1. La zona residencial de carácter extensivo (SUEXT CUMBRES DE ALCALALÍ) se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial, comprende las calificaciones graficadas en el Plan General y su planeamiento de desarrollo como UA, Aislada.

**Apartado 3. Usos pormenorizados**

1. Uso dominante
  - o Residencial AIS: unitario
2. Usos compatibles
  - o Residencial: Múltiple o Comunitario. En la tipología 1, residencial comunitario se corresponde con el destino a alojamiento permanentemente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como residencias de estudiantes, de personas mayores dependientes o no, personas con minusvalías físicas o psíquicas, comunidades cívicas y comunidades religiosas entre otros. En la tipología 2 solo existe como uso dominante el residencial unitario, no siendo compatible el residencial múltiple y comunit.
  - o Dotacional. Deportivo recreativo de carácter privado.
  - o Oficinas: despacho profesional.
  - o Aparcamiento. Público o privado
3. Usos incompatibles
  - o Industrial: en todas sus modalidades.
  - o Terciario: en todas sus modalidades.
  - o Uso global no Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

**Apartado 4. Parámetros urbanísticos**

1. A corresponder a una ordenación de edificación aislada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo correspondiente a la edificación aislada.
2. Relativos a la manzana y el vial



- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
  - Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
3. Relativos a la parcela
- Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 177 de la LOTUP, reúna las siguientes condiciones.
  - Queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.
  - 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.
4. Relativos a la posición
- Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.
  - Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.
  - Separación mínima entre edificaciones: es la distancia mínima entre edificaciones que se concreta en la ficha de zona.
5. Relativos a la intensidad
- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.
6. Relativos al volumen y forma
- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - Altura máxima reguladora: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - Cubiertas: son las que se concretan en la ficha de zona.

**ARTÍCULO 153. ZONA DE ORDENACIÓN: DE CARÁCTER EXTENSIVO EDIFICACIONES UNIFAMILIARES ADOSADAS (RuBA) (SUEXT-CUMBRES DE ALCALALÍ).**

1. Esta zona se corresponde con la zona de carácter extensivo, propio de las urbanizaciones de extrarradio en concreto de la urbanización Cumbres de Alcalalí, actualmente calificadas con normas de carácter extensivo, y en cualquier caso con tipología edificatoria de BLOQUE ADOSADO-EN HILERA. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Calificación del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retiros desde la alineación de calle y de los restantes linderos, la tipología edificatoria de bloque adosado RuBA, y el uso global residencial en modalidad de unifamiliar.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA, formada por agrupaciones de edificaciones de carácter unifamiliar o agrupaciones de estas en una misma parcela, en fila, en hilera o con cualquier tipo de composición, caracterizándose por disponer cada vivienda de un espacio exterior privativo, con acceso independiente desde la parcela, o mancomunado desde el vial de acceso o calle que le confiere la condición de solar.
3. El uso característico o dominante asignado es el RESIDENCIAL, en la tipología ADOSADA los usos dominantes son el múltiple y el unitario.
4. Se admiten usos compatibles de carácter residencial, múltiple y comunitario. También son compatibles los usos dotacionales de carácter deportivo recreativo, y oficinas, tales como despachos profesionales.
5. Resultan incompatibles los de carácter industrial, en todas sus categorías. También los usos terciarios en todas sus categorías.
6. Los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, son los relativos a la parcela mínima, a la posición de la edificación, a la intensidad (índices de edificabilidad neta y coeficiente de ocupación) y al volumen y forma, corresponden a los parámetros definidos para la ordenación de la edificación aislada conforme al art. 115, a excepción de las particularidades de la Ficha de Zona.



### Apartado 1. **Ámbito**

1. La zona residencial de carácter extensivo (SUEXT CUMBRES DE ALCALALÍ) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

### Apartado 2. **Configuración de la zona**

1. La zona residencial de carácter extensivo (SUEXT CUMBRES DE ALCALALÍ) se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación adosada en hilera a agrupada horizontalmente, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial, comprende las calificaciones grafiadas en el Plan General y su planeamiento de desarrollo como UF, Pareada y Agrupada.

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

1. Uso dominante
  - o Residencial: múltiple y unitario.
2. Usos compatibles
  - o Residencial: Múltiple o Comunitario. Residencial comunitario se corresponde con el destino a alojamiento permanentemente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como residencias de estudiantes, de personas mayores dependientes o no, personas con minusvalías físicas o psíquicas, comunidades cívicas y comunidades religiosas entre otros.
  - o Dotacional. Deportivo recreativo de carácter privado.
  - o Oficinas: despacho profesional.
  - o Aparcamiento. Público o privado
3. Usos incompatibles
  - o Industrial: en todas sus modalidades.
  - o Terciario: en todas sus modalidades.
  - o Uso global no Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X





PELIGROSA	X	X	X
-----------	---	---	---

#### Apartado 4. Parámetros urbanísticos

1. A corresponder a una ordenación de edificación aislada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo correspondiente a la edificación aislada.
2. Relativos a la manzana y el vial
  - o Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
  - o Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
3. Relativos a la parcela
  - o Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 177 de la LOTUP, reúna las siguientes condiciones.
  - o Queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.
  - o 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.
4. Relativos a la posición
  - o Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.
  - o Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.
  - o Separación mínima entre edificaciones: es la distancia mínima entre edificaciones que se concreta en la ficha de zona.
5. Relativos a la intensidad
  - o Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - o Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.
6. Relativos al volumen y forma
  - o Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - o Altura máxima reguladora: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - o Cubiertas: son las que se concretan en la ficha de zona.



**ARTÍCULO 154. ZONA DE ORDENACIÓN: DE CARÁCTER EXTENSIVO EDIFICACIONES UNIFAMILIARES AISLADAS - ADOSADAS (RuBE-RuBA) (SUZEXT). LLOSA DE CAMACHO**

1. Esta zona se corresponde con la zona de carácter extensivo, propio de las urbanizaciones de extrarradio, actualmente calificadas con normas de carácter extensivo, y en cualquier caso con tipología edificatoria de BLOQUE ADOSADO-EN HILERA o EXENTO. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Calificación del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retiros desde la alineación de calle y de los restantes linderos, la tipología edificatoria de bloque exento RuBE – bloque adosado RuBA, y el uso global residencial en modalidad de unifamiliar.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA, formada por agrupaciones de edificaciones de carácter unifamiliar o agrupaciones de estas en una misma parcela, en fila, en hilera o con cualquier tipo de composición, caracterizándose por disponer cada vivienda de un espacio exterior privativo, con acceso independiente desde la parcela, o mancomunado desde el vial de acceso o calle que le confiere la condición de solar.
3. El uso característico o dominante asignado es el RESIDENCIAL, generalmente de carácter unitario o múltiple.
4. Se admiten usos compatibles de carácter terciario, complementarios del residencial, como comercial (pequeño y mediano), restauración, asistencial, recreativo y oficinas-administrativo. También son compatibles los usos dotacionales de carácter público o privado.
5. Resultan incompatibles los de carácter industrial, en todas sus categorías, así como de carácter terciario los tanatorios, cementerios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria. También los cementerios como dotacionales.
6. Los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, son los relativos a la parcela mínima, a la posición de la edificación, a la intensidad (índices de edificabilidad neta y coeficiente de ocupación) y al volumen y forma, corresponden a los parámetros definidos para la ordenación de la edificación aislada conforme al art. 115, a excepción de las particularidades de la Ficha de Zona.



**Apartado 1. Ámbito**

1. La zona residencial de carácter extensivo (SUZEXT) está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

**Apartado 2. Configuración de la zona**

2. La zona residencial de carácter extensivo (SUZEXT) se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada y adosada en hilera a agrupada horizontalmente, la tipología edificatoria de bloque exento-adosado y el uso global residencial, comprende las calificaciones grafadas en el Plan General y su planeamiento de desarrollo como UA, Aislada -UF, Pareada y Agrupada.

**Apartado 3. Usos pormenorizados**

1. Uso dominante
  - o Residencial: unitario-múltiple
2. Usos compatibles
  - o Terciario: comercial (pequeño y mediano), restauración, asistencial, recreativo y oficinas-administrativo
  - o Dotacional.
  - o Aparcamiento en situación 1 y 2 vinculados o no a otras actividades.
3. Usos incompatibles
  - o Terciario: excepto los compatibles. Suministros de carburantes; Tanatorios, crematorios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
  - o Industrial: en todas sus modalidades.
  - o Dotacional: cementerio
  - o Uso global no Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X



#### Apartado 4. Parámetros urbanísticos

1. A corresponder a una ordenación de edificación aislada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo correspondiente a la edificación aislada.
2. Relativos a la manzana y el vial
  - Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
  - Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
3. Relativos a la parcela
  - Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 177 de la LOTUP, reúna las siguientes condiciones.
  - Queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.
  - 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.
4. Relativos a la posición
  - Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.
  - Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.
  - Separación mínima entre edificaciones: es la distancia mínima entre edificaciones que se concreta en la ficha de zona.
5. Relativos a la intensidad
  - Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.
6. Relativos al volumen y forma
  - Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - Altura máxima reguladora: es el que se concreta en la ficha de zona.
  - Cubiertas: son las que se concretan en la ficha de zona.



## ARTÍCULO 155. ZONA DE ORDENACIÓN: **COMPATIBILIDAD INDUSTRIAL (SUI).**

1. Esta zona tiene características básicas análogas a las tipo TER, siendo realmente una variante de la misma, donde se admite la "tolerancia" de instalación de determinados usos industriales.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de MANZANA COMPACTA, formada por edificaciones destinadas a alguno de los usos previstos o combinación de estos.
3. El uso característico o dominante asignado es el Terciario e Industrial excepto el grado IV y V, admitiéndose asimismo el residencial de una vivienda por cada edificio (para guarda o similar), si queda reflejado en la correspondiente Ficha de Zona. Asimismo resultan incompatibles los de carácter asistencial y religioso.

### **Apartado 1. Ámbito**

1. La zona de compatibilidad industrial (SUI) está constituida por las áreas expresamente graficadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

### **Apartado 2. Configuración de la zona**

1. La zona compatibilidad industrial (SUI) se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de vial, la tipología edificatoria de MANZANA COMPACTA MC y el uso global terciario - industrial.

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

1. Uso dominante
  - o Industrial, con las limitaciones que proceden de la normativa de aprobación de la UE-10 (BOP 15.04.2008), que se reproducen:
 

Actividades susceptibles de autorización en la zona de almacenes.

24. Industrias de productos minerales no metálicos.

243.4. Fabricación de artículos derivados del yeso y escayola.

244. Industrias de la piedra natural.

246.5. Manipulado del vidrio.

247.3. Fabricación de vajillas, artículos del hogar y objetos de adorno de material cerámico.

247.5. Fabricación de aisladores y piezas aislantes de material cerámico para instalaciones eléctricas.

255.3. Fabricación de derivados de ceras y parafinas.

255.4. Fabricación de material fotográfico sensible.

31. Fabricación de productos metálicos (excepto máquinas y material de transporte).

312. Forja, estampado, embutición, troquelado, corte y repulsado. Laminado.

314.1. Carpintería metálica (puertas, ventanas, etc.).

316.1. Fabricación de herramientas manuales y agrícolas

316.2. Fabricación de artículos de ferretería y cerrajería.

316.3. Tornillería y fabricación de artículos derivados del alambre.

316.4. Fabricación de artículos metálicos de menaje.



- 316.5. Fabricación de cocinas, calentadores y aparatos domésticos de calefacción, no eléctricos.
- 316.6. Fabricación de mobiliario metálico.
- 33. Construcción de máquinas de oficina y ordenadores.
- 330. Construcción de máquinas de oficina y ordenadores.
- 34. Construcción de maquinaria y material eléctrico.
- 341. Fabricación de hilos y cables eléctricos.
- 342. Fabricación de material eléctrico de utilización y equipamiento.
- 344. Fabricación de contadores y aparatos de medida, control y verificación eléctricos.
- 345. Fabricación de aparatos electrodomésticos.
- 346. Fabricación de lámparas y material de alumbrado.
- 35. Fabricación de material electrónico (excepto ordenadores).
- 351.1. Fabricación de aparatos y equipo telefónico y telegráfico.
- 351.2. Fabricación de aparatos y equipo de radiocomunicación, radiodifusión y televisión.
- 353. Fabricación de aparatos y equipo electrónico de señalización, control y programación.
- 354. Fabricación de componentes electrónicos y circuitos integrados.
- 355.1. Fabricación de aparatos receptores de radio y televisión y aparatos de registro y reproducción de sonido e imagen.
- 355.2. Grabación de discos y cintas magnéticas.
- 39. Fabricación de instrumentos de precisión, óptica y similares.
- 392.2. Fabricación de aparatos de prótesis y ortopedia.
- 393. Fabricación de instrumentos ópticos y equipo fotográfico y cinematográfico.
- 399. fabricación de relojes y otros instrumentos n.c.o.p.
- 41/42. Industrias de productos alimenticios, bebidas y tabaco.
- 411. Fabricación de aceite de oliva.
- 412.1 Extracción de aceites de semillas oleaginosas y orujo de aceituna.
- 414.2. Fabricación de queso.
- 414.3. Otras industrias lácteas (yogurt, mantequilla, lactosueros, etc.).
- 414.4. Elaboración de helados y similares.
- 417. Fabricación de productos de molinería.
- 418. Fabricación de pastas alimenticias y derivados.
- 419.1 Industrias del pan.
- 419.2 Industrias de bollería, pastelería y galletas.
- 421.2. Elaboración de productos de confitería y turrónes.
- 423.1. Elaboración de café, té y sucedáneos de café.
- 423.2. Elaboración de sopas preparadas, extractos y condimentos.
- 423.3. Elaboración de productos dietéticos y de régimen.
- 423.9. Elaboración de otros productos alimenticios n.c.o.p.
- 49. Otras industrias manufactureras.
- 491.1. Joyería.
- 491.2. Bisutería.
- 492. Fabricación de instrumentos de música.
- 493. Laboratorios fotográficos y cinematográficos.
- 494.1. Fabricación de juegos, juguetes y artículos de puericultura.
- 494.2. Fabricación de artículos de deporte.
- 495.1. Fabricación de artículos de escritorio
- 495.9. Fabricación de otros artículos n.c.o.p.
- 61. Comercio al por mayor y almacenamiento.
- 611.1. De cereales, simientes, plantas y alimentos para el ganado.
- 611.2. Centrales hortofrutícolas.
- 611.3. De carnes charcutería, huevos, aves y caza.
- 611.4. De productos lácteos, aceites y grasas comestibles.
- 611.5. De bebidas.
- 611.6. De pescados y mariscos.
- 611.7. De abonos nitrogenados y orgánicos.
- 612.1. De tejidos por metros, textiles para el hogar y alfombras.
- 612.2. De prendas exteriores de vestir
- 612.3. De calzado, peletería, artículos de cuero y marroquinería.
- 612.4. De camisería, lencería, mercería y géneros de punto.
- 612.8. De productos textiles y de cuero.
- 612.9. De accesorios del vestido y otros productos textiles n.c.o.p.



- 613.1. De productos farmacéuticos.
- 613.2. De productos de perfumería, droguería, higiene y belleza.
- 613.3. De productos para el mantenimiento y funcionamiento del hogar.
- 614.1. De vehículos, motocicletas, bicicletas y sus accesorios.
- 614.2. De muebles.
- 614.3. De aparatos electrodomésticos y ferretería.
- 614.4. De aparatos y material radioeléctrico y electrónico.
- 615.6. De productos químicos industriales. Colas, lacas, barnices y pinturas.
- 616.1. De fibras textiles brutas y productos semielaborados.
- 616.2. De cueros y pieles en bruto.
- 616.3. De madera y corcho.
- 616.4. De materiales de construcción, vidrio y artículos de instalación.
- 616.8. De material de oficina.
- 616.9. De otros productos, maquinaria y material n.c.o.p.
- 619.1. De juguetes y artículos de deporte.
- 619.2. De aparatos e instrumentos médicos, ortopédicos, ópticos y fotográficos
- 619.3. De papel y cartón. Plástico.
- 64. Comercio al por menor.
- 641.3. Comercio al por menor de carnes, charcutería y casquería. Carnicerías.
- 641.4. Comercio al por menor de pescados y mariscos. Pescaderías.
- 645. Comercio al por menor de vehículos automóviles y motocicletas.
- 646. Comercio al por menor de carburantes y lubricantes.
- 647.1. Comercio al por menor de combustibles (carbones, bombonas de gas, etc.).
- 647.6. Comercio al por menor de juguetes y artículos de deporte. Armerías.
- 648.1. Comercio mixto al por menor en grandes superficies. Supermercados y similares.
- 648.2. Comercio mixto al por menor en grandes superficies. Economatos y cooperativas de consumo.
- 648.3. Comercio mixto al por menor en grandes superficies. Grandes almacenes.
- 65. Restaurantes y cafés.
- 651. Restaurantes.
- 652. Establecimientos de bebidas y cafés con espectáculos.
- 653. Establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos.
- 66. Hostelería.
- 661. Hoteles y moteles, pensiones, hostales con restaurantes.
- 67. Reparaciones.
- 671. Taller de reparación de artículos eléctricos para el hogar.
- 672. Taller de reparación de vehículos automóviles, camiones y motocicletas.
- 673. Taller de pintura de vehículos automóviles, camiones, motocicletas y bicicletas.
- 674. Lavado y engrase de vehículos automóviles.
- 679. Taller de reparación de otros bienes de consumo.
- 75. Actividades anexas a los transportes.
- 751.1. Aparcamientos públicos y privados.
- 85. Locales destinados al alquiler de bienes muebles.
- 851. De maquinaria y equipo agrícola.
- 852. De maquinaria y equipo para la construcción.
- 854. De vehículos automóviles sin conductor.
- 855. De otros medios de transporte sin conductor.
- 94. Sanidad y servicios veterinarios.
- 946. Consultas y clínicas veterinarias.
- 96. Servicios y actividades recreativas.
- 969.6. Cafés-cantantes, cafés-teatros y cafés-conciertos. Pubs y bares con ambiente musical. Escuelas de danza, gimnasios con música, pistas de patinaje y salas de squash.
- 97. Servicios personales.
- 971. Lavanderías, tintorerías y servicios similares

## 2. Usos compatibles

- o Terciario, con las limitaciones que establezca la Ficha de Zona.

## 3. Usos incompatibles





- o Residencial: en todas sus modalidades, salvo que la Ficha de Zona, permita la disposición de una vivienda destinada al uso de la vigilancia para guarda o similar, dicha vivienda deberá estar debidamente justificada mediante la vinculación al propio edificio, y cumplirá las siguientes condiciones y limitaciones:
    - Acceso independiente de la edificación principal.
    - Aislamiento e independencia respecto de vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección frente a cualquier actividad insalubre, nociva o peligrosa.
    - La unidad de vivienda debe constituir un sector de incendio independiente
    - La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup> y su edificabilidad no será superior al 10 % del total asignado a cada parcela.
  - o Industrial con Nivel de Afección Alto: Grados 4º y 5º.
  - o Uso Global No Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			
NOCIVA			X
INSALUBRE			X
PELIGROSA			X

**Apartado 4. Parámetros urbanísticos**

1. Al corresponder a una ordenación de alineación de vial, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo 114.
2. Relativos a la manzana y el vial
  - o Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
  - o Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
3. Relativos a la parcela
  - o Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 177 de la LOTUP, reúna las siguientes condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona.







#### 4. Relativos a la posición

- Se permite la edificación en toda la profundidad edificable, es decir, la ocupación del 100 % de la parcela.

#### 5. Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: la resultante de su funcionalidad quedando incluido dentro del volumen contenedor formado por la ocupación de parcela y altura máxima permitida.
- Altura máxima reguladora en cornisa: es la dimensión que se concreta en la Ficha de Zona. La altura reguladora de las edificaciones de conformidad con el planeamiento vigente es de 9 metros de cornisa, salvo en los elementos propios y necesarios para el uso al que se destina la edificación (chimeneas, silos, etc.) que están excluidos de esta limitación de altura siempre que no recaigan en la línea de fachada. La cornisa de las edificaciones se entenderá definida por la línea que define la arista superior de cierre del plano de fachada de la edificación que deberá ser horizontal, constante y fija a 9 metros en todo el linde frontal de la parcela. En caso de cubiertas inclinadas se establecerá un elemento decorativo de cierre frontal que cumpla esta condición quedando oculto el forjado de cubierta por debajo de la altura de cornisa definida.
- El cómputo de la altura reguladora de cornisa se obtendrá de medir en el punto de inferior cota, de los dos extremos del linde frontal de la parcela, respecto del nivel definido en este punto por la arista superior del encintado de las aceras. En el caso de parcelas con dos lindes frontales y niveles diferentes, la edificación cumplirá con lo establecido anteriormente para la altura reguladora de cornisa en cada uno de los frentes de fachada, pudiendo mantenerse esta altura hasta la mitad de la distancia medida entre ambos frentes de fachada.
- Altura máxima total: es la dimensión que se concreta en la Ficha de Zona. La altura máxima total puede superarse por los elementos singulares de las instalaciones de la industria: chimeneas, silos, etc

### **Apartado 5. Condiciones estéticas**

#### 1. Materiales y composición de fachada

- Las fachadas deberán tener una composición que en planta baja valore sobre otros aspectos los espacios expositivos o escaparates de la comercialización, fabricación de los productos y/o actividad que se realizan en las edificaciones, evitando un predominio de paños con superficies ciegas o cerradas. En el caso de actividades de simple almacenamiento o reparaciones se podrá eximir de esta exigencia que se compensará con el tratamiento de la fachada con materiales industriales de alta calidad.



- Las posibles rotulaciones y carteles no sobrepasaran la altura reguladora, debiéndose instalar sobre el plano de fachada y por debajo de la línea de cornisa definida.
2. Prohibiciones.
- Quedan prohibidos aquellos materiales que supongan un detrimento de la calidad general en el acabado de las fachadas, como puede ser el uso de bloques o ladrillos no concebidos o diseñados para ser vistos, o enlucidos sin pintar, así como el mantenimiento de revestimientos o acabados deteriorados que proporcionen una imagen negativa en el conjunto urbano de este ámbito.





## ARTÍCULO 156. DOTACIONES PÚBLICAS.

1. Comprende las zonas destinadas a dotaciones comunitarias de suelo urbano, de propiedad pública o privada y que requieren la ordenación normativa de las construcciones.
2. Las dotaciones integradas en la trama urbana consolidada se ajustarán a la normativa de la zona, (con la posibilidad de ajustar los parámetros necesarios para el uso al que se destine), con la excepción de las dotaciones existentes en la actualidad, en las que la normativa aplicable se determina por las condiciones de la edificación existente.
3. Las dotaciones no incluidas en el apartado anterior se ajustarán, en todo caso, a la legislación específica, con los parámetros necesarios para el uso al que se destine, respetando en lo posible, los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes.
4. Las dotaciones de uso docente, disponen de las siguientes condiciones de edificación:
  - o Su calificación será de sED (equipamientos secundarios de carácter Educativo- Cultural) para el suelo de reserva destinado a Colegios de Educación Infantil- Primaria, o para el primer ciclo de educación infantil (0-3 años), debiendo especificarse como uso específico y exclusivo el EDUCATIVO.
  - o Se calificará como pED (equipamientos primarios de carácter Educativo- Cultural) el suelo de reserva destinado a Colegios de Educación Secundaria, detallando su ubicación en los planos de ordenación pormenorizada; especificándose como uso específico y exclusivo el EDUCATIVO.
  - o Estarán libres de afecciones.
  - o Su superficie será como mínimo la establecida para el PERFIL correspondiente, conforme se determina en los parámetros contenidos en la Instrucción Técnica 2/2005, o normativa que lo sustituya, debiendo incrementarse en 1.000 m<sup>2</sup> las correspondientes a la Educación Secundaria/Bachiller como reserva adicional para ciclos formativos.
  - o Las dimensiones, serán lo más regulares posibles, siendo el lado de mayor dimensión igual o menor que el doble del lado de menor dimensión (si A=L, B< 2L).
  - o Deberá estar rodeada de suelo público destinado a viarios (tráfico rodado o peatonal), zonas verdes o equipamientos, de manera que en cualquier caso no se limite la posibilidad de edificar a línea de parcela, ni se condicionen la apertura de huecos por servidumbre de vistas.
  - o coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela de 1'50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>, número de plantas menor o igual a 3, altura de cornisa de 12 m., sin exigencia de separaciones a lindes/fachadas, y número de aparcamientos igual al número de unidades docentes.





5. Las dotaciones de zonas verdes y red viaria deberán dedicarse al uso previsto en el Plan mientras dicho Plan no se modifique.
6. El resto de usos dotacionales podrán sustituirse por otro uso dotacional público de tipo Dotacional Múltiple (QM), conforme a lo establecido en el Anexo IV.I)2, de la Ley 5/2014 LOTUP o normativa que la sustituya..

En Alcalalí, Enero 2018.

En representación del Equipo Redactor:

Fdo. José Tomás Pastor Puig  
Arquitecto. Colegiado 9.050.

Fdo. Tomás Pastor Martínez  
Arquitecto. Colegiado 12.694.

**E.A. ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L. - AMBARTEC**  
**(Grupo Planificación y Gestión del Territorio.-PLANIGEST)**







## ANEJO. FICHAS DE ZONA

---





ZONAS EN SUELO URBANO .....	255
1. RESIDENCIAL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (CENTRO HISTÓRICO) SUCH.....	255
2. RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (SUCA) .....	256
3. RESIDENCIAL ENSANCHE (SUEN) ADO .....	257
4. RESIDENCIAL ENSANCHE (SUEN) .....	258
5. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) LA SOLANA- AIS .....	259
6. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) LA SOLANA- ADO .....	260
7. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) JAN WIETEN AIS .....	261
8. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) VEREDA PARK AIS .....	262
9. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) VEREDA PARK ADO .....	263
10. RESIDENCIAL EXTENSIVO (ÁREA CONSOLIDADA) "ELS TROSSOS" AIS.....	264
11. RESIDENCIAL EXTENSIVO (ÁREA CONSOLIDADA) "ELS TROSSOS" ADO .....	265
12. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) BENARROSA GARDEN- AIS .....	266
13. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) BENARROSA GARDEN- MIXTA .....	267
14. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) CUMBRES DE ALCALALI - AIS .....	268
15. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) CUMBRES DE ALCALALI - ADO .....	269
16. SERVICIOS EXTENSIVO (SUEXT) CUMBRES DE ALCALALI - SERV .....	270
17. COMPATIBILIDAD INDUSTRIAL (SUI) .....	271
18. DOTACIONAL (DOT).....	272
ZONAS EN SUELO URBANIZABLE .....	273
19. RESIDENCIAL INTENSIVO (SUZINT) UE-3 "ELS TROSSOS" .....	273
20. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUZEXT) "EL TROSSOS" AIS .....	274
21. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUZEXT) "ELS TROSSOS" ADO .....	275
22. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUZEXT) UE-5, UE-6 LA LLOSA DE CAMACHO .....	276
23. DOTACIONAL (DOT).....	277



## ZONAS EN SUELO URBANO

### 1. RESIDENCIAL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (CENTRO HISTÓRICO) SUCH

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL CENTRO HISTÓRICO-SUELO URBANO</b>				CÓDIGO: <b>SUCH</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN A VIAL</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA DENSA/CERRADA (MD)</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	RESIDENCIAL	Múltiple	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		TERCIARIO	(1)		Almacenamiento como uso exclusivo
		INDUSTRIAL	(2)		Tanatorio - Crematorios
		DOTACIONAL	Público o privado		Estaciones de servicio
		APARCAMIENTO	Público o privado (3)		Locales ocio o con actividades molestas
				INDUSTRIAL	En todas sus modalidades.
				DOTACIONAL	Cementerio
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima	(*) m <sup>2</sup>		Profundidad edificable	Según plano de Ordenación Pormenorizada	
Frente mínimo de parcela	(*) m		(en todas las plantas)		
Círculo inscrito mínimo	4 m		Patios abiertos a fachada	NO PERMITIDOS	
Ángulos medianeros			Patios de Manzana	Resultante profundidad edificable	
			Patios de parcela	Según Decreto 151/2009 Habitabilidad	
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta			Número máximo de plantas	3 P (PB+2)	
Coeficiente de ocupación			Altura máxima reguladora	8'50 m	
Densidad máxima			Altura planta baja	3'00 m (mínima) 3'50 m (máxima)	
Ocupación máxima del solar			Áticos	No	
Aprovechamiento tipo			Sótanos y semisótanos	Si	
			Cuerpos volados abiertos	Según artículo 114.9 y 138.4 de las NNUU	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	Los usos permitidos son: Talleres artesanos, Supermercados y establecimientos comerciales, Oficinas, Centros de educación, consultorios, clínicas y dispensarios médicos, centros culturales, instalaciones deportivas, cines y teatros, restaurantes y bares, centros parroquiales,				
2	Talleres artesanales.				
3	Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o establecimientos comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento				
	No se requiere obligatoriamente dotación de aparcamiento en el Centro Histórico (SUCH)				
4	Solo se permitirá la reforma o reconstrucción de viviendas en división horizontal en fachadas superiores a 7 m, y con las limitaciones de una vivienda por planta, con una superficie superior a 100 m <sup>2</sup> por vivienda.				
(*)	La superficie de la parcela mínima es la correspondiente a la parcelación tradicional, sin que se puedan producir segregaciones respecto a la misma.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				





## 2. RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (SUCA)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>CASCO ANTIGUO SUELO URBANO</b>				CÓDIGO: <b>SUCA: ALCALALÍ – LA LLOSA DE CAMACHO</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN A VIAL</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA DENSA/CERRADA (MD)</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	RESIDENCIAL	Múltiple	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		TERCIARIO	(1)		Almacenamiento como uso exclusivo
		INDUSTRIAL	(2)		Tanatorio - Crematorios
		DOTACIONAL	Público o privado		Estaciones de servicio
		APARCAMIENTO	Público o privado (3)		Locales ocio o con actividades molestas
				INDUSTRIAL	En todas sus modalidades.
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima		(*) m <sup>2</sup>	Profundidad edificable	Según plano de Ordenación Pormenorizada	
Frente mínimo de parcela		(*) m	(en todas las plantas)		
Círculo inscrito mínimo		4 m	Patios abiertos a fachada	NO PERMITIDOS	
Ángulos medianeros			Patios de Manzana	Resultante profundidad edificable	
			Patios de parcela	Según Decreto 151/2009 Habitabilidad	
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coefficiente de edificabilidad neta			Número máximo de plantas	3 P (PB+2)	
Coefficiente de ocupación			Altura máxima reguladora	8'50 m	
Densidad máxima			Altura planta baja	3'00 m (mínima) 3'50 m (máxima)	
Ocupación máxima del solar			Áticos	No	
Aprovechamiento tipo			Sótanos y semisótanos	Si	
			Cuerpos volados abiertos	Según artículo 114.9 y 139.4 de las NNUU	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	Los usos permitidos son: Talleres artesanos, Supermercados y establecimientos comerciales, Oficinas, Centros de educación, consultorios, clínicas y dispensarios médicos, centros culturales, instalaciones deportivas, cines y teatros, restaurantes y bares, centros parroquiales.				
2	Talleres artesanales.				
3	Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o establecimientos comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento. La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas				
4	Solo se permitirá la reforma o reconstrucción de viviendas en división horizontal en fachadas superiores a 7 m, y con las limitaciones de una vivienda por planta, con una superficie superior a 100 m <sup>2</sup> por vivienda.				
(*)	La superficie de la parcela mínima es la correspondiente a la parcelación tradicional, sin que se puedan producir segregaciones respecto a la misma.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				



### 3. RESIDENCIAL ENSANCHE (SUEN) ADO

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL ENSANCHE SUELO URBANO</b>			CÓDIGO: <b>SUEN ADO: ALCALALI – LA LLOSA DE CAMACHO</b>		
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>			PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012		
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE ADOSADO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Usos DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Múltiple	TERCIARIO	Excepto los incompatibles (1)	TERCIARIO	Comercial al por mayor
RESIDENCIAL	Unitario (*)	INDUSTRIAL	(2)		Almacenamiento como uso exclusivo
		DOTACIONAL	Público o privado		Tanatorio - Crematorios
		APARCAMIENTO	Público o privado (3)		Estaciones de servicio
					Locales ocio o con actividades molestas
				INDUSTRIAL	En todas sus modalidades
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup> (**)	Separación de la vivienda a frente de parcela		3 m	
Frente mínimo de parcela	7 m	Separación de la vivienda a otros lindes		0 m	
Círculo inscrito mínimo					
Ángulos medianeros					
Cerramientos de fachadas - parcelas	(4)				
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	2 Plantas		
Coeficiente de ocupación	60 %	Altura máxima reguladora	6,8 m de línea de cornisa		
Densidad máxima		Sótanos y semisótanos	Si		
Ocupación máxima del solar					
Aprovechamiento tipo					
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
(*)	Se admite como compatible, el uso residencial unitario, cuando por las dimensiones del solar solo resulte posible la implantación de una vivienda.				
(**)	Salvo las excluidas de este cumplimiento				
1	Los usos permitidos son: Talleres artesanos, Supermercados y establecimientos comerciales, Oficinas, Centros de educación, consultorios, clínicas y dispensarios médicos, centros culturales, instalaciones deportivas, cines y teatros, restaurantes y bares, centros parroquiales.				
2	Talleres artesanales. Pequeñas industrias no contaminantes.				
3	Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o establecimientos fabriles e industriales o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento. La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas				
4	La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				



#### 4. RESIDENCIAL ENSANCHE (SUEN)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL ENSANCHE SUELO URBANO</b>				CÓDIGO: <b>SUEN - UE 2c</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN A VIAL</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA DENSA/CERRADA (MD)</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Usos DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Múltiple(*)	TERCIARIO	Excepto los incompatibles (1)	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		INDUSTRIAL	(2)		Almacenamiento como uso exclusivo
		DOTACIONAL	Público o privado		Tanatorio - Crematorios
		APARCAMIENTO	Público o privado (3)		Estaciones de servicio
				INDUSTRIAL	Locales ocio o con actividades molestas
					(4)
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS: REQUIERE LA PREVIA PROGRAMACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DE DERECHOS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima		(*) 100 m <sup>2</sup>	Profundidad edificable	Según plano de Ordenación Pormenorizada	
Frente mínimo de parcela		7 m	(en todas las plantas)		
Círculo inscrito mínimo			Patios abiertos a fachada	NO PERMITIDOS	
Ángulos medianeros			Patios de Manzana	NO PERMITIDOS	
			Patios de parcela	Según Decreto 151/2009 Habitabilidad	
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta		(5) m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	4 Plantas	
Coeficiente de ocupación			Altura máxima reguladora	(6)	
Densidad máxima			Altura planta baja	3,3 m (mínima) y 4m (máxima)	
Ocupación máxima del solar		40%	Áticos	NO	
Aprovechamiento tipo			Sótanos y semisótanos	Si	
			Cuerpos volados abiertos	Según artículo 114.9 y 141.4 de las NNUU	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
(*)	Corresponde a una parcela única considerada como tal con la finalidad de complementar una manzana parcialmente edificada de cuatro plantas, que a su vez, podrá edificarse en parcelas mínimas.				
1	Los usos permitidos son: Talleres artesanos, Supermercados y establecimientos comerciales, Oficinas, Centros de educación, consultorios, clínicas y dispensarios médicos, centros culturales, instalaciones deportivas, cines y teatros, restaurantes y bares, centros parroquiales.				
2	Talleres artesanales. Pequeñas industrias no contaminantes.				
3	Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o establecimientos fabriles e industriales o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento. La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas				
4	Son incompatibles todas las industrias, fábricas, talleres u otras actividades del casco urbano salvo las expresamente declaradas compatibles, al encontrarse dentro de los Grados 1 y 2.				
5	Corresponde a la ocupación de la parcela con las alineaciones de la ordenación pormenorizada y una altura máxima de 4 plantas.				
6	Deberá mantener la altura del bloque existente.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				



### 5. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) LA SOLANA- AIS

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SUELO URBANO EXTENSIVO</b>				CÓDIGO: <b>SUEXT – LA SOLANA – AIS</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	(1)	INDUSTRIAL	En todas sus categorías
		DOTACIONAL	Público o privado (1)	TERCIARIO	Excepto los compatibles
		APARCAMIENTO	Público o privado (2)		Tanatorios - Crematorios
					Suministro carburantes
				DOTACIONAL	Excepto los compatibles
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela	300 m <sup>2</sup>	Separación de la vivienda a frente de parcela	3 m		
Frente mínimo de parcela	6m	Separación de la vivienda a otros lindes	3 m (4)		
Círculo inscrito mínimo	10m				
Cerramiento de fachadas - parcelas	(3)				
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad bruto	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	2 Plantas		
Coeficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	6,8 m de línea de cornisa		
Ocupación máxima de parcela	40%	Sótanos y semisótanos	Si		
Aprovechamiento tipo	(5)	Aprovechamiento bajo cubierta			
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	Son usos permitidos: Comercial (pequeño y mediano), restauración, asistencial, recreativo y oficinas-administrativo.				
2	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas. Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento.				
3	La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m.				
4	Salvo edificación auxiliar de común acuerdo con colindantes inscrita registralmente y con una altura máxima de 3 m., conforme artículo 115.18 NNUU.				
5	En las edificaciones consolidadas, se autoriza el aprovechamiento máximo permitido siempre que no se invadan con nueva construcción las distancias a lindes exigidas.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				



**6. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) LA SOLANA- ADO**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SUELO URBANO EXTENSIVO</b>				CÓDIGO: <b>SUEXT – LA SOLANA – ADO</b>	
MUNICIPIO: ALCALALÍ				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE ADOSADO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	(1)	INDUSTRIAL	En todas sus categorías
RESIDENCIAL	Comunitario (*)	DOTACIONAL	Público o privado (1)	TERCIARIO	Excepto los compatibles
		APARCAMIENTO	Público o privado (2)		Tanatorios - Crematorios
					Suministros carburantes
				DOTACIONAL	Excepto los compatibles
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela		200 m <sup>2</sup>	Separación de la vivienda a frente de parcela		3 m
Frente mínimo de parcela		6 m	Separación de la edificación a otros lindes		3 m (4)
Círculo inscrito mínimo		6 m			
Cerramiento de fachadas - parcelas		(3)			
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas		2 Plantas
Coeficiente de ocupación			Altura máxima reguladora		6,8 m de línea de cornisa
Ocupación máxima de parcela		40 %	Sótanos y semisótanos		Si
Aprovechamiento tipo		(5)	Aprovechamiento bajo cubierta		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
(*)	Residencial comunitario se corresponde con el destino a alojamiento permanentemente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como residencias de estudiantes, de personas mayores dependientes o no, personas con minusvalías físicas o psíquicas, comunidades cívicas y comunidades religiosas entre otros. En parcelas >600 m <sup>2</sup> , y en calles de más de 7 m de ancho, quedando sujeta a Licencia de la Actividad.				
1	Son usos permitidos: Comercial (pequeño y mediano), restauración, asistencial, recreativo y oficinas-administrativo.				
2	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas. Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento.				
3	La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m.				
4	Salvo edificación auxiliar de común acuerdo con colindantes inscrita registralmente y con una altura máxima de 3 m., conforme artículo 115.18 NNUU.				
5	En las edificaciones consolidadas, se autoriza el aprovechamiento máximo permitido siempre que no se invadan con nueva construcción las distancias a lindes exigidas.				
6	El número máximo de unidades adosadas por parcela será igual al número entero resultado de dividir la superficie de la parcela por la parcela mínima, redondeado al alza a partir de 0'50. La longitud de la agrupación no será superior a 40 m, con una separación entre bloques mínima de 7 m.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				



## 7. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) JAN WIETEN AIS

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SUELO URBANO EXTENSIVO</b>				CÓDIGO: <b>SUEXT – JAN WIETEN – AIS</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	(1)	INDUSTRIAL	En todas sus categorías
		DOTACIONAL	Público o privado (1)	TERCIARIO	Excepto los compatibles
		APARCAMIENTO	Público o privado (2)		Tanatorios - Crematorios
					Suministros carburantes
				DOTACIONAL	Excepto los compatibles
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela	300 m <sup>2</sup>	Separación de la vivienda a frente de parcela	3m		
Frente mínimo de parcela	6 m	Separación de la vivienda a otros lindes	3m (4)		
Círculo inscrito mínimo	10 m				
Cerramiento de fachadas - parcelas	(3)				
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad bruto	0'45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	2 Plantas		
Coeficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	6,8 m de línea de cornisa		
Ocupación máxima de parcela	40 %	Sótanos y semisótanos	Si		
Aprovechamiento tipo	0'13 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento bajo cubierta			
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	Son usos permitidos: Comercial (pequeño y mediano), restauración, asistencial, recreativo y oficinas-administrativo.				
2	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas. Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento.				
3	La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m.				
4	Salvo edificación auxiliar de común acuerdo con colindantes inscrita registralmente y con una altura máxima de 3 m., conforme artículo 115.18 NNUU.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				



### 8. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) VEREDA PARK AIS

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SUELO URBANO EXTENSIVO</b>				CÓDIGO: <b>SUEXT – VEREDA PARK – AIS</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Usos DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	(1)	INDUSTRIAL	En todas sus categorías
		DOTACIONAL	Público o privado (1)	TERCIARIO	Excepto los compatibles
		APARCAMIENTO	Público o privado (2)		Tanatorios - Crematorios
					Suministros carburantes
				DOTACIONAL	Excepto los compatibles
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela	300 m <sup>2</sup>	Separación de la vivienda a frente de parcela	3 m		
Frente mínimo de parcela	6 m	Separación de la vivienda a otros lindes	3 m (4)		
Círculo inscrito mínimo	10 m				
Cerramiento de fachadas - parcelas	(3)				
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad bruto	0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	2 Plantas		
Coeficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	6,8 m de línea de cornisa		
Ocupación máxima de parcela	40 %	Sótanos y semisótanos	Si		
Aprovechamiento tipo	(5)	Aprovechamiento bajo cubierta			
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	Son usos permitidos: Comercial (pequeño y mediano), restauración, asistencial, recreativo y oficinas-administrativo.				
2	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas. Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento.				
3	La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m.				
4	Salvo edificación auxiliar de común acuerdo con colindantes inscrita registralmente y con una altura máxima de 3 m., conforme artículo 115.18 NNUU.				
5	En las edificaciones consolidadas, se autoriza el aprovechamiento máximo permitido siempre que no se invadan con nueva construcción las distancias a lindes exigidas.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				



## 9. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) VEREDA PARK ADO

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SUELO URBANO EXTENSIVO</b>				CÓDIGO: <b>SUEXT – VEREDA PARK – ADO</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE ADOSADO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	(1)	INDUSTRIAL	En todas sus categorías
RESIDENCIAL	Comunitario (*)	DOTACIONAL	Público o privado (1)	TERCIARIO	Excepto los compatibles
		APARCAMIENTO	Público o privado (2)		Tanatorios - Crematorios
					Suministros carburantes
				DOTACIONAL	Excepto los compatibles
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela		200 m <sup>2</sup>	Separación de la vivienda a frente de parcela		3m
Frente mínimo de parcela		6 m	Separación de la vivienda a otros lindes		3m (4)
Círculo inscrito mínimo		6 m			
Cerramiento de fachadas - parcelas		(3)			
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas		2 Plantas
Coeficiente de ocupación			Altura máxima reguladora		6,8 m de línea de cornisa
Ocupación máxima de parcela		40 %	Sótanos y semisótanos		Si
Aprovechamiento tipo		(5)	Aprovechamiento bajo cubierta		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
(*)	Residencial comunitario se corresponde con el destino a alojamiento permanentemente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como residencias de estudiantes, de personas mayores dependientes o no, personas con minusvalías físicas o psíquicas, comunidades cívicas y comunidades religiosas entre otros. En parcelas >600 m <sup>2</sup> , y en calles de más de 7 m de ancho, quedando sujeta a Licencia de la Actividad.				
1	Son usos permitidos: Comercial (pequeño y mediano), restauración, asistencial, recreativo y oficinas-administrativo.				
2	L La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas. Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento.				
3	La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m.				
4	Salvo edificación auxiliar de común acuerdo con colindantes inscrita registralmente y con una altura máxima de 3 m., conforme artículo 115.18 NNUU.				
5	En las edificaciones consolidadas, se autoriza el aprovechamiento máximo permitido siempre que no se invadan con nueva construcción las distancias a lindes exigidas.				
6	El número máximo de unidades adosadas por parcela será igual al número entero resultado de dividir la superficie de la parcela por la parcela mínima, redondeado al alza a partir de 0'50. La longitud de la agrupación no será superior a 40 m, con una separación entre bloques mínima de 7 m.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				





### 10. RESIDENCIAL EXTENSIVO (ÁREA CONSOLIDADA) “ELS TROSSOS” AIS

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SUELO URBANO EXTENSIVO</b>				CÓDIGO: <b>SUEXT – ELS TROSSOS – AIS</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	(1)	INDUSTRIAL	En todas sus categorías
		DOTACIONAL	Público o privado (1)	TERCIARIO	Excepto los compatibles
		APARCAMIENTO	Público o privado (2)		Tanatorios - Crematorios
					Suministros carburantes
				DOTACIONAL	Excepto los compatibles
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela	300 m <sup>2</sup>	Separación de la vivienda a frente de parcela	3m		
Frente mínimo de parcela	6 m	Separación de la vivienda a otros lindes	3m (4)		
Círculo inscrito mínimo	10 m				
Cerramiento de fachadas - parcelas	(3)				
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad bruto	0,35 m <sup>2</sup> i/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	2 Plantas		
Coeficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	6,8 m de línea de cornisa		
Ocupación máxima de parcela	40 %	Sótanos y semisótanos	Si		
Aprovechamiento tipo	(5)	Aprovechamiento bajo cubierta			
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	Son usos permitidos: Comercial (pequeño y mediano), restauración, asistencial, recreativo y oficinas-administrativo.				
2	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas. Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento.				
3	La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m.				
4	Salvo edificación auxiliar de común acuerdo con colindantes inscrita registralmente y con una altura máxima de 3 m., conforme artículo 115.18 NNUU.				
5	En las edificaciones consolidadas, se autoriza el aprovechamiento máximo permitido siempre que no se invadan con nueva construcción las distancias a lindes exigidas.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				



## 11. RESIDENCIAL EXTENSIVO (ÁREA CONSOLIDADA) “ELS TROSSOS” ADO

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SUELO URBANO EXTENSIVO</b>				CÓDIGO: <b>SUEXT – LA SOLANA – ADO</b>	
MUNICIPIO: ALCALALÍ				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE ADOSADO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	(1)	INDUSTRIAL	En todas sus categorías
RESIDENCIAL	Comunitario (*)	DOTACIONAL	Público o privado (1)	TERCIARIO	Excepto los compatibles
		APARCAMIENTO	Público o privado (2)		Tanatorios - Crematorios
					Suministros carburantes
				DOTACIONAL	Excepto los compatibles
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela	200 m <sup>2</sup>	Separación de la vivienda a frente de parcela	3 m		
Frente mínimo de parcela	6 m	Separación de la edificación a otros lindes	3 m (4)		
Círculo inscrito mínimo	6 m				
Cerramiento de fachadas - parcelas	(3)				
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad bruto	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	2 Plantas		
Coeficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	6,8 m de línea de cornisa		
Ocupación máxima de parcela	40 %	Sótanos y semisótanos	Si		
Aprovechamiento tipo	(5)	Aprovechamiento bajo cubierta			
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
(*)	Residencial comunitario se corresponde con el destino a alojamiento permanentemente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como residencias de estudiantes, de personas mayores dependientes o no, personas con minusvalías físicas o psíquicas, comunidades cívicas y comunidades religiosas entre otros. En parcelas >600 m <sup>2</sup> , y en calles de más de 7 m de ancho, quedando sujeta a Licencia de la Actividad.				
1	Son usos permitidos: Comercial (pequeño y mediano), restauración, asistencial, recreativo y oficinas-administrativo.				
2	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas. Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento.				
3	La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m.				
4	Salvo edificación auxiliar de común acuerdo con colindantes inscrita registralmente y con una altura máxima de 3 m., conforme artículo 115.18 NNUU.				
5	En las edificaciones consolidadas, se autoriza el aprovechamiento máximo permitido siempre que no se invadan con nueva construcción las distancias a lindes exigidas.				
6	El número máximo de unidades adosadas por parcela será igual al número entero resultado de dividir la superficie de la parcela por la parcela mínima, redondeado al alza a partir de 0'50. La longitud de la agrupación no será superior a 40 m, con una separación entre bloques mínima de 7 m.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				



## 12. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) BENARROSA GARDEN- AIS

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SUELO URBANO EXTENSIVO</b>				CÓDIGO: <b>SUEXT – BENARROSA GARDEN - AIS</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	Público o privado (1)	INDUSTRIAL	En todas sus categorías
RESIDENCIAL	Comunitario	DOTACIONAL	Público o privado (1)	DOTACIONAL	(3)
		APARCAMIENTO	Público o privado (2)		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela	800 m <sup>2</sup> Tolerancia del 5%	Separación de la vivienda a frente de parcela	5m		
Frente mínimo de parcela	10m Tolerancia del 5%	Separación de la vivienda a otros lindes	3m (5)		
Círculo inscrito mínimo	10m				
Cerramiento de fachadas - parcelas	(4)				
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coefficiente de edificabilidad neta	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	2(PB+1) Plantas		
Coefficiente de ocupación	25 %	Altura mínima	3m		
Densidad máxima (sobre suelo neto)	13 viv/ha	Altura máxima reguladora	6,8 m de línea de cornisa		
Superficie mínima a ocupar por la edificación en cada parcela	Edificación 1 planta: 60 m <sup>2</sup>	Sótanos y semisótanos	Sí		
	Edificación 2 plantas: 80 m <sup>2</sup>	Volumen máximo de edificación	0,9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ó 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (1)		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	En las zonas verdes se permitirá interpolar instalaciones y edificaciones con un volumen máximo de ocupación de 0,2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> o 0,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , siempre que las mismas tengan por finalidad la prestación o satisfacción de servicios y necesidades de interés colectivo y, además, sean compatibles con el destino de uso público, tales como por ejemplo: restaurantes, bar, centro comercial, piscina y otras instalaciones de tipo recreativo.				
2	Se establece con carácter obligatorio la provisión de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela. En todo caso de ser cubierta, se prohíbe el uso de fibrocemento, aluminio, plástico, etc. Aconsejándose materiales acordes con los de la edificación principal. Los espacios libres privados quedan vinculados a la propiedad de cada parcela, en ellos se permitirá el aparcamiento de vehículos, aconsejándose la dedicación de la mayor parte de los mismos a jardines. En todo caso se prohíbe en estos espacios libres privados el almacenamiento de mercancías, depósito de materiales, vertido de desperdicios, o en general, todo lo que pueda dañar la estética del conjunto. La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas				
3	Garajes públicos, despachos o consultorios profesionales.				
4	Se autorizan portadas artísticas, con óleo o dintel, hasta una altura máxima de 3m en los lugares de acceso a la parcela. La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m.				
	Se autoriza en cada parcela, la construcción de una piscina cuya superficie no sea superior al 7% de la misma. Por su parte, la construcción de frontones, tan solo se autoriza en aquellas parcelas cuya superficie sea superior a 1.000 m <sup>2</sup> , y exista pleno consentimiento de los propietarios de las parcelas colindantes.				
5	Salvo edificación auxiliar de común acuerdo con colindantes inscrita registralmente y con una altura máxima de 3 m., conforme artículo 115.18 NNUU.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre.				



### 13. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) BENARROSA GARDEN- MIXTA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SUELO URBANO EXTENSIVO</b>				CÓDIGO: <b>SUEXT – BENARROSA GARDEN - MIXTA</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO – BLOQUE ADOSADO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Usos DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	Público o privado (1)	INDUSTRIAL	En todas sus categorías
RESIDENCIAL	Comunitario (*)	DOTACIONAL	Público o privado (1)	DOTACIONAL	(3)
		APARCAMIENTO	Público o privado (2)		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela aislada		800 m <sup>2</sup> Tolerancia del 5%	Separación de la vivienda a frente de parcela		5 m
Superficie mínima de parcela agrupada		2.000 m <sup>2</sup> (5) Tolerancia del 5%	Separación de la vivienda a otros lindes		3 m (6)
Frente mínimo de parcela		10m	Cerramiento de fachadas - parcelas		(4)
Círculo inscrito mínimo		10m			
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta		0,3 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas		2(PB+1) Plantas
Coeficiente de ocupación		25%	Altura mínima		3m
Densidad máxima (sobre suelo neto)		15 viv/ha	Altura máxima reguladora		6'80 m (2 pl)
Superficie mínima a ocupar por la edificación en cada parcela		Edificación 1 planta: 60 m <sup>2</sup>	Sótanos y semisótanos		Sí
		Edificación 2 plantas: 80 m <sup>2</sup>	Volumen máximo de edificación		0,9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ó 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (1)
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
(*)	Residencial comunitario se corresponde con el destino a alojamiento permanentemente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como residencias de estudiantes, de personas mayores dependientes o no, personas con minusvalías físicas o psíquicas, comunidades cívicas y comunidades religiosas entre otros. En calles de más de 7 m de ancho, quedando sujeta a Licencia de la Actividad.				
1	En las zonas verdes se permitirá interpolar instalaciones y edificaciones con un volumen máximo de ocupación de 0,2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> o 0,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , siempre que las mismas tengan por finalidad la prestación o satisfacción de servicios y necesidades de interés colectivo y, además, sean compatibles con el destino de uso público, tales como por ejemplo: restaurantes, bar, centro comercial, piscina y otras instalaciones de tipo recreativo.				
2	Se establece con carácter obligatorio la provisión de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela. En todo caso de ser cubierta, se prohíbe el uso de fibrocemento, aluminio, plástico, etc. Aconsejándose materiales acordes con los de la edificación principal. Los espacios libres privados quedan vinculados a la propiedad de cada parcela, en ellos se permitirá el aparcamiento de vehículos, aconsejándose la dedicación de la mayor parte de los mismos a jardines. En todo caso se prohíbe en estos espacios libres privados el almacenamiento de mercancías, depósito de materiales, vertido de desperdicios, o en general, todo lo que pueda dañar la estética del conjunto. La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas				
3	Garajes públicos, despachos o consultorios profesionales.				
4	La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m. Se autorizan portadas artísticas, con óleo o dintel, hasta una altura máxima de 3m en los lugares de acceso a la parcela.				
6	Salvo edificación auxiliar de común acuerdo con colindantes inscrita registralmente y con una altura máxima de 3 m., conforme artículo 115.18 NNUU.				
	El número máximo de unidades adosadas por parcela será igual al número entero resultado de dividir la superficie de la parcela por 200 m <sup>2</sup> , redondeado al alza a partir de 0'50. La longitud de la agrupación no será superior a 40 m, con una separación entre bloques mínima de 7 m.				
5	Se autoriza en cada parcela, la construcción de una piscina cuya superficie no sea superior al 7 % de la misma. Por su parte, la construcción de frontones, tan solo se autoriza en aquellas parcelas cuya superficie sea superior a 1.000 m <sup>2</sup> , y exista pleno consentimiento de los propietarios de las parcelas colindantes.				
	Los porcentajes de la tipología mixta son 80 % sobre suelo neto para vivienda aislada, y un 20 % sobre suelo neto para la vivienda agrupada.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre.				



### 14. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) CUMBRES DE ALCALALI - AIS

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SUELO URBANO EXTENSIVO</b>				CÓDIGO: <b>SUEXT – CUMBRES DE ALCALALÍ – AIS</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	RESIDENCIAL	Comunitario (1)	TERCIARIO	En todas sus categorías
		DOTACIONAL	Deportivo - Recreativo (2)	INDUSTRIAL	En todas sus categorías
		OFICINAS	Despacho profesional		
		APARCAMIENTO	Privado (3)		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela		800 m <sup>2</sup>	Distancia mínima a espacios públicos y a linde posterior		5 m
Frente mínimo de parcela		15m	Distancia mínima al resto de lindes		5 m
Círculo inscrito mínimo		15m			
Cerramiento de fachadas - parcelas		(4)			
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
			Número máximo de plantas		2(PB+1) Plantas
Coeficiente de edificabilidad neta (Todas las tipologías)		0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Altura máxima reguladora		7m
Coeficiente de ocupación máximo de parcela		0,30%	Altura máxima total		10 m
			Sótanos y semisótanos		Sí
			Aprovechamiento bajo cubierta		No permitido
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	Residencial comunitario se corresponde con el destino a alojamiento permanentemente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como residencias de estudiantes, de personas mayores dependientes o no, personas con minusvalías físicas o psíquicas, comunidades cívicas y comunidades religiosas entre otros. En parcelas >600 m <sup>2</sup> , y en calles de más de 7 m de ancho, quedando sujeta a Licencia de la Actividad.				
2	De carácter privado				
3	Aparcamientos de uso privado, en planta baja e inferiores a la baja o al aire libre. La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas				
4	La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m.				
5	Se podrá transformar, exclusivamente en la tipología 1, el uso residencial unitario en uso residencial comunitario con las siguientes condiciones: El número máximo de viviendas será la resultante de dividir la parcela total entre 300 m <sup>2</sup> La parcela de uso privativo mínima será de 200 m <sup>2</sup> , y cumplirá en cualquier caso el frente mínimo de parcela y el diámetro del círculo inscrito de 10m. El resto de parcela se acumulará destinándose a otros elementos comunes (jardines, piscinas, aparcamientos, etc). El viario privado en caso de existir será de 6m. Las condiciones de edificación serán las correspondientes al espacio privativo mas la parte proporcional de elementos comunes que se le asigne El proyecto de edificación correspondiente resolverá los aspectos relativos a la urbanización interior de parcela, definiendo claramente aquellas áreas privativas de las mancomunadas, e incluirán las obras de urbanización interior de abastecimiento, energía eléctrica, alumbrado, saneamiento, pavimentación, telefonía y otros.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre.				



**15. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUEXT) CUMBRES DE ALCALALI - ADO**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SUELO URBANO EXTENSIVO</b>				CÓDIGO: <b>SUEXT – CUMBRES DE ALCALALÍ - ADO</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE ADOSADO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Usos DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	RESIDENCIAL	Comunitario (1)	TERCIARIO	En todas sus categorías
		DOTACIONAL	Deportivo - Recreativo (2)	INDUSTRIAL	En todas sus categorías
		OFICINAS	Despacho profesional		
		APARCAMIENTO	Privado (3)		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela	150 m <sup>2</sup>	Distancia mínima a espacios públicos y a linde posterior		3 m	
Frente mínimo de parcela	6 m	Distancia mínima al resto de lindes		(5)	
Círculo inscrito mínimo	6m	Distancia mínima a linde con parcela de otra tipología		3 m	
Cerramiento de fachadas - parcelas	(4)				
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
			Número máximo de plantas	3(PB+2) Plantas	
Coeficiente de edificabilidad neta	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Altura máxima reguladora		10m	
Coeficiente ocupación máxima parcela	40%	Altura máxima total		13 m	
			Sótanos y semisótanos	Sí	
			Aprovechamiento bajo cubierta	No permitido	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	Residencial comunitario se corresponde con el destino a alojamiento permanentemente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como residencias de estudiantes, de personas mayores dependientes o no, personas con minusvalías físicas o psíquicas, comunidades cívicas y comunidades religiosas entre otros. En parcelas >600 m <sup>2</sup> , y en calles de más de 7 m de ancho, quedando sujeta a Licencia de la Actividad.				
2	De carácter privado				
3	Aparcamientos de uso privado, en planta baja e inferiores a la baja o al aire libre. La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas.				
4	La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m.				
5	No se fija, no siendo necesario adosar edificación principal a estos lindes, salvo en el linde con otra tipología, en la que deberá respetar la distancia de 3 m.				
6	Se podrá transformar el uso residencial unitario en uso residencial comunitario con las siguientes condiciones: El número máximo de viviendas será el resultante de dividir la parcela total entre 150 m <sup>2</sup> La parcela de uso privativo mínima será de 100 m <sup>2</sup> , y cumplirá en cualquier caso el frente mínimo de parcela y el diámetro del círculo inscrito de 6 m. El resto de parcela se acumulará destinándose a otros elementos comunes (jardines, piscinas, aparcamientos, etc). El viario privado en caso de existir será de 6m. Las condiciones de edificación serán las correspondientes al espacio privativo mas la parte proporcional de elementos comunes que se le asigne El proyecto de edificación correspondiente resolverá los aspectos relativos a la urbanización interior de parcela, definiendo claramente aquellas áreas privativas de las mancomunadas, e incluirán las obras de urbanización interior de abastecimiento, energía eléctrica, alumbrado, saneamiento, pavimentación, telefonía y otros.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre.				





### 17. COMPATIBILIDAD INDUSTRIAL (SUI)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>COMPATIBILIDAD INDUSTRIAL</b>		CÓDIGO: <b>SUI UE-10</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>TERCIARIO BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>INDUSTRIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	TERCIARIO	Todos los tipos (salvo los especificados en incompatibles)	RESIDENCIAL Se permite una vivienda por cada edificio industrial para guarda o similar
	APARCAMIENTOS	(1)	INDUSTRIAL Grados 4º y 5º
			DOTACIONAL Docente y Religioso
			Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>	Separación a frente de parcela	0,00 m
Frente mínimo de parcela	10 m	Separación a otros lindes	0,00 m
Círculo inscrito mínimo		Separación entre edificaciones	0,00 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	(2)	Número máximo de plantas	(3)
Coefficiente de ocupación	100 %	Altura máxima reguladora	9 m (4)
Densidad máxima		Altura planta baja	
Ocupación máxima del solar		Áticos	
Aprovechamiento tipo		Sótanos y semisótanos	
		Cuerpos volados abiertos	Según artículo 114.9 de las NNUU
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
1	Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o establecimientos fabriles e industriales o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento		
	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas		
(2)	La resultante del volumen contenedor formado por la ocupación de parcela y altura máxima permitida.		
(3)	La resultante de su funcionalidad quedando incluido dentro del volumen contenedor formado por la ocupación de parcela y altura máxima permitida.		
(4)	La altura de 9 m, se medirá conforme al condicionado del artículo 149.5 de las Normas Urbanísticas		
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre		





### 18. DOTACIONAL (DOT)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>DOTACIONAL SUELO URBANO</b>				CÓDIGO: <b>DOT</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO BLOQUE ADOSADO</b> UA: AISLADA- UF: ADOSADA		USO GLOBAL <b>DOTACIONAL EQUIPAMIENTO</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
DOTACIONAL	Educativo	DOTACIONAL	Deportivo	TERCIARIO	Comercial, Hotelero
	Asistencial		Socio-cultural	DOTACIONAL	Cementerios
	Sanitario		Religioso	INDUSTRIAL	
		RESIDENCIAL	Se permite el uso residencial colectivo de residencia universitaria o religiosa	RESIDENCIAL	Se permite sólo una vivienda por cada edificio terciario para guarda o similar
		APARCAMIENTO	Público o privado (1)		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela		(2)		Separación a frente de parcela	
Frente mínimo de parcela				Separación a otros lindes	
Círculo inscrito mínimo					
Densidad máxima					
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad bruto		1'50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		Número máximo de plantas	
Coeficiente de ocupación				Altura máxima reguladora	
Ocupación máxima de parcela				Sótanos y semisótanos	
Aprovechamiento tipo				Aprovechamiento bajo cubierta	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
(1)	Los aparcamientos asegurarán el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento				
(2)	La superficie mínima corresponde a la necesaria para la dotación a construir, sin limitación alguna.				
	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 125 de las Normas Urbanísticas				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				



## ZONAS EN SUELO URBANIZABLE

### 19. RESIDENCIAL INTENSIVO (SUZINT) UE-3 "ELS TROSSOS"

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL ENSANCHE SUELO URBANO</b>				CÓDIGO: <b>SUZINT UE-3 ELS TROSSOS</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE ADOSADO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Múltiple	TERCIARIO	Excepto los incompatibles (1)	TERCIARIO	Comercial al por mayor
RESIDENCIAL	Unitario (*)	INDUSTRIAL	(2)		Almacenamiento como uso exclusivo
		DOTACIONAL	Público o privado		Tanatorio - Crematorios
		APARCAMIENTO	Público o privado (3)		Estaciones de servicio
					Locales ocio o con actividades molestas
				INDUSTRIAL	En todas sus modalidades
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima	100 m <sup>2</sup>		Separación de la vivienda a frente de parcela	3 m (**)	
Frente mínimo de parcela	7 m		Separación de la vivienda a otros lindes	0 m	
Círculo inscrito mínimo					
Ángulos medianeros					
Cerramientos de fachadas - parcelas	(4)				
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coefficiente de edificabilidad neta	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		Número máximo de plantas	Resultado Ordenación Volumétrica	
Coefficiente de ocupación	60 %		Altura máxima reguladora	6,8 m de línea de cornisa (5)	
Densidad máxima			Sótanos y semisótanos	Si	
Ocupación máxima del solar					
Aprovechamiento tipo	Según Ficha Planeamiento y Gestión				
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
(*)	Se admite como compatible, el uso residencial unitario, cuando por las dimensiones del solar solo resulte posible la implantación de una vivienda.				
(**)	Excepto los frentes de fachada a la zona verde.				
1	Los usos permitidos son: Talleres artesanos, Supermercados y establecimientos comerciales, Oficinas, Centros de educación, consultorios, clínicas y dispensarios médicos, centros culturales, instalaciones deportivas, cines y teatros, restaurantes y bares, centros parroquiales.				
2	Talleres artesanales. Pequeñas industrias no contaminantes.				
3	Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o establecimientos fabriles e industriales o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento. La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas				
4	La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m.				
5	Dispone de ordenación volumétrica frente a Zona Verde, manteniendo la altura de cornisa en toda la plaza, tomando punto de referencia de cada edificio en la esquina entre la zona verde y la Calle Vall del Pop.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				



## 20. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUZEXT) "EL TROSSOS" AIS

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SUELO URBANIZABLE EXTENSIVO</b>				CÓDIGO: <b>SUZEXT – UE-19 , ELS TROSSOS, ALCALALI</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	(1)	INDUSTRIAL TERCIARIO	En todas sus categorías
		DOTACIONAL	Público o privado (1)		Excepto los compatibles
		APARCAMIENTO	Público o privado (2)		Tanatorios - Crematorios
					Suministro carburantes
				DOTACIONAL	Excepto los compatibles
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela		300 m <sup>2</sup>	Separación de la vivienda a frente de parcela		3 m
Frente mínimo de parcela		6m	Separación de la vivienda a otros lindes		3 m (4)
Círculo inscrito mínimo		10m			
Cerramiento de fachadas - parcelas		(3)			
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas		2 Plantas
Coeficiente de ocupación		40%	Altura máxima reguladora		6,8 m de línea de cornisa
Aprovechamiento tipo		(5)	Sótanos y semisótanos		Si
			Aprovechamiento bajo cubierta		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	Son usos permitidos: Comercial (pequeño y mediano), restauración, asistencial, recreativo y oficinas-administrativo.				
2	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas. Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento.				
3	La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m.				
4	Salvo edificación auxiliar de común acuerdo con colindantes inscrita registralmente y con una altura máxima de 3 m., conforme artículo 115.18 NNUU.				
5	Según Ficha Planeamiento y Gestión				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				



## 21. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUZEXT) "ELS TROSSOS" ADO

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SUELO URBANO EXTENSIVO</b>				CÓDIGO: <b>SUZEXT – LA SOLANA – ADO</b>	
MUNICIPIO: ALCALALÍ				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE ADOSADO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	(1)	INDUSTRIAL	En todas sus categorías
RESIDENCIAL	Comunitario (*)	DOTACIONAL	Público o privado (1)	TERCIARIO	Excepto los compatibles
		APARCAMIENTO	Público o privado (2)		Tanatorios - Crematorios
					Suministros carburantes
				DOTACIONAL	Excepto los compatibles
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela		200 m <sup>2</sup>	Separación de la vivienda a frente de parcela		3 m
Frente mínimo de parcela		6 m	Separación de la edificación a otros lindes		3 m (4)
Círculo inscrito mínimo		6 m			
Cerramiento de fachadas - parcelas		(3)			
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas		2 Plantas
Coeficiente de ocupación			Altura máxima reguladora		6,8 m de línea de cornisa
Ocupación máxima de parcela		40 %	Sótanos y semisótanos		Si
Aprovechamiento tipo		Según Ficha Planeamiento y Gestión	Aprovechamiento bajo cubierta		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
(*)	Residencial comunitario se corresponde con el destino a alojamiento permanentemente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como residencias de estudiantes, de personas mayores dependientes o no, personas con minusvalías físicas o psíquicas, comunidades cívicas y comunidades religiosas entre otros. En parcelas >600 m <sup>2</sup> , y en calles de más de 7 m de ancho, quedando sujeta a Licencia de la Actividad.				
1	Son usos permitidos: Comercial (pequeño y mediano), restauración, asistencial, recreativo y oficinas-administrativo.				
2	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas. Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento.				
3	La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m.				
4	Salvo edificación auxiliar de común acuerdo con colindantes inscrita registralmente y con una altura máxima de 3 m., conforme artículo 115.18 NNUU.				
5	El número máximo de unidades adosadas por parcela será igual al número entero resultado de dividir la superficie de la parcela por la parcela mínima, redondeado al alza a partir de 0'50. La longitud de la agrupación no será superior a 40 m, con una separación entre bloques mínima de 7 m.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				



## 22. RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUZEXT) UE-5, UE-6 LA LLOSA DE CAMACHO

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SUELO URBANIZABLE EXTENSIVO</b>				CÓDIGO: <b>SUZEXT – UE-5, UE-6, LA LLOSA DE CAMACHO</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	(1)	INDUSTRIAL TERCIARIO	En todas sus categorías
UA	Aislada	DOTACIONAL	Público o privado (1)		Excepto los compatibles
UF	Adosada o en Fila	APARCAMIENTO	Público o privado (2)		Tanatorios - Crematorios
RESIDENCIAL	Comunitario (*)				Suministro carburantes
				DOTACIONAL	Excepto los compatibles
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela		300 m <sup>2</sup>	Separación de la vivienda a frente de parcela		3 m
Frente mínimo de parcela		6m	Separación de la vivienda a otros lindes		3 m (4)
Círculo inscrito mínimo		10m			
Cerramiento de fachadas - parcelas		(3)			
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas		2 Plantas
Coeficiente de ocupación		40%	Altura máxima reguladora		6,8 m de línea de cornisa
Aprovechamiento tipo		Según Ficha Planeamiento y Gestión	Sótanos y semisótanos		Si
			Aprovechamiento bajo cubierta		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
(*)	Residencial comunitario se corresponde con el destino a alojamiento permanentemente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como residencias de estudiantes, de personas mayores dependientes o no, personas con minusvalías físicas o psíquicas, comunidades cívicas y comunidades religiosas entre otros. En parcelas >600 m <sup>2</sup> , y en calles de más de 7 m de ancho, quedando sujeta a Licencia de la Actividad.				
1	Son usos permitidos: Comercial (pequeño y mediano), restauración, asistencial, recreativo y oficinas-administrativo.				
2	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas. Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento.				
3	La altura máxima para cerramientos de obra será de 1'00 m, para cerramientos de celosía o vegetal de 1'80 m.				
4	Salvo edificación auxiliar de común acuerdo con colindantes inscrita registralmente y con una altura máxima de 3 m., conforme artículo 115.18 NNUU.				
5	El número máximo de unidades adosadas por parcela será igual al número entero resultado de dividir la superficie de la parcela por 200 m <sup>2</sup> , redondeado al alza a partir de 0'50. La longitud de la agrupación no será superior a 40 m, con una separación entre bloques mínima de 7 m.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				



### 23. DOTACIONAL (DOT)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>DOTACIONAL SUELO URBANIZABLE</b>				CÓDIGO: <b>DOT</b>	
MUNICIPIO: <b>ALCALALÍ</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN 2012	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO BLOQUE ADOSADO</b>		USO GLOBAL <b>DOTACIONAL EQUIPAMIENTO</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
DOTACIONAL	Educativo	DOTACIONAL	Deportivo	TERCIARIO	Comercial, Hotelero
	Asistencial		Socio-cultural	DOTACIONAL	Cementerio, EDAR
	Sanitario		Religioso	INDUSTRIAL	
		RESIDENCIAL	Se permite el uso residencial colectivo de residencia universitaria o religiosa	RESIDENCIAL	Se permite sólo una vivienda por cada edificio terciario para guarda o similar
		APARCAMIENTO	Público o privado (1)		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela		(1)	Separación de la vivienda a frente de parcela		5 m
Frente mínimo de parcela			Separación de la vivienda a otros lindes		3 m
Círculo inscrito mínimo					
Densidad máxima					
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad bruto		1'50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas		3 Plantas
Coeficiente de ocupación			Altura máxima reguladora		12 m
Ocupación máxima de parcela			Sótanos y semisótanos		
Aprovechamiento tipo			Aprovechamiento bajo cubierta		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
(1)	Corresponderá a la parcela necesaria para la dotación que se pretenda instalar.				
	Los aparcamientos asegurarán el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento				
	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 125 de las Normas Urbanísticas				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				

En Alcalalí, Enero 2018.  
En representación del Equipo Redactor:

Fdo. José Tomás Pastor Puig  
Arquitecto. Colegiado 9.050.

Fdo. Tomás Pastor Martínez  
Arquitecto. Colegiado 12.694.

**E.A. ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L. - AMBARTEC**  
**(Grupo Planificación y Gestión del Territorio.-PLANIGEST)**