

PGOU APROBADO POR RESOLUCIÓN DEL
CONSELLER DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE 10 DE MAYO DE
1995 (BOP 30/05/95) Y RESOLUCIÓN DE 21 DE
ABRIL DE 1995 (BOP 03/06/95)

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TITULO PRELIMINAR.....	1
CAPITULO ÚNICO.....	1
TITULO PRIMERO: DE LA DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y EL REGIMEN GENERAL DEL SUELO.....	4
CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....	4
CAPÍTULO SEGUNDO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....	6
Sección primera: Introducción.....	6
Sección segunda: Licencias Urbanísticas.....	6
Sección tercera: Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros Usos.....	11
Sección cuarta: Información Urbanística.....	11
TITULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	12
CAPÍTULO PRIMERO: PRINCIPIOS GENERALES.....	13
CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.....	14
CAPITULO TERCERO: CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....	17
TITULO TERCERO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	18
CAPÍTULO PRIMERO: DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS, EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.....	18
CAPITULO SEGUNDO: CONDICIÓN JURÍDICA DE SOLAR.....	22
CAPITULO TERCERO: CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	23
Sección Primera: El deber normal de conservación.....	23
Sección Segunda: Contenido Normativo del Catálogo de Protección.....	24
Sección Tercera: De la ruina de los edificios.....	26
TITULO CUARTO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	27
CAPITULO ÚNICO: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	27
TITULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	34
CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....	34
CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE PARCELA.....	34
Sección Primera: Dimensiones de la parcela.....	34
Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela.....	36
Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela.....	37
Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela.....	37
CAPITULO TERCERO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	38
Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas.....	38
Sección Segunda: De la construcción bajo rasante.....	40
Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa.....	41
Sección Cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes.....	41
Sección Quinta: De la estética de los edificios.....	43
CAPITULO CUARTO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.....	45
Sección Primera: Preliminar.....	45
Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales.....	46
Sección Tercera: Accesos y circulación interior.....	48
Sección Cuarta: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones.....	50
Sección Quinta: Condiciones Ambientales.....	50
Sección Sexta: Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales.....	52
CAPITULO QUINTO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.....	55
Sección Primera: Condiciones básicas.....	55
Sección Segunda: Dotación mínima de aparcamientos.....	56
Sección tercera: Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos.....	57
CAPITULO SEXTO: CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN, DIMANADAS DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.....	59
TITULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACION URBANÍSTICA.	

.....	60
CAPITULO PRIMERO : DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	60
CAPITULO SEGUNDO: ZONA DE CASCO HISTÓRICO PROTEGIDO (CHP).....	61
Sección primera: Definición, ámbito, y usos.....	61
Sección Segunda : Condiciones de la Parcela y la Edificabilidad.....	63
CAPITULO TERCERO: ZONA DE EDIFICACIÓN CERRADA.....	66
Sección Primera: Ámbito, subzonas y usos.....	66
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.....	68
CAPITULO CUARTO: ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.....	73
Sección Primera: Ámbito y usos.....	73
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.....	75
CAPITULO QUINTO: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.....	77
Sección primera: Ámbito, subzonas y usos.....	77
Sección Segunda: Condiciones comunes de la parcela y de la edificación.....	79
Sección Tercera: Condiciones específicas de la Subzona UFH. Vivienda Unifamiliar en Hilera o Agrupada.....	80
Sección Cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA. Vivienda Unifamiliar Aislada.....	81
CAPITULO SEXTO : ZONA DE TERCARIO.....	82
Sección Primera: Ámbito y usos.....	82
Sección segunda. Condiciones de la parcela y la edificación.....	83
CAPITULO SÉPTIMO: ZONA INDUSTRIAL.....	84
Sección primera: Ámbito y usos.....	85
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación.....	85
CAPITULO OCTAVO: ZONA DE ALMACENES.....	87
Sección Primera: Ámbito, subzonas y usos.....	87
Sección segunda: condiciones de la parcela y la edificación.....	88
CAPITULO NOVENO : SUELO URBANIZABLE.....	89
Sección primera: Suelo Urbanizable Programado.....	89
Sección Segunda: Suelo Urbanizable No Programado.....	90
Sección Tercera: Condiciones de urbanización para los suelos Urbanizables (programados y no programados).....	90
CAPITULO DÉCIMO : ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	90
CAPITULO DÉCIMOPRIMERO: ZONAS EN CUALQUIER CLASE DE SUELO. LOS SISTEMAS GENERALES.....	91
CAPITULO DÉCIMOSEGUNDO : LOS SISTEMAS LOCALES.....	94
CAPITULO DÉCIMOTERCERO: SUELO DOTACIONAL DE DOMINIO Y USO PRIVADO.....	96
TITULO SÉPTIMO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.....	96
CAPITULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN.....	96
CAPITULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.....	97
Sección primera: Según su adecuación.....	97
Sección segunda: Según su función.....	98
TITULO OCTAVO : DISPOSICIONES ADICIONAL, TRANSITORIAS Y FINAL.....	105
ANEXO 1: FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.....	110
ANEXO 2: CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....	125
ANEXO 3: FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.....	126
ANEXO 4: FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.....	195
ANEXO 5: FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	263
ANEXO 6: CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.....	330
ANEXO 7: CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.....	333

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO PRELIMINAR

CAPITULO ÚNICO

Art.0.1.- Significado y ámbito de aplicación

El presente Plan General de Ordenación Urbana constituye la revisión del planeamiento general vigente en el ámbito del término municipal de Burriana, aprobado definitivamente el 30 de Noviembre de 1.982 (D.O.G.V. del 15 de Mayo de 1.983), así como la adaptación al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/ 1.992 de 26 de Junio de 1.992, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Sexta, apartado 1, de dicha Ley.

En el texto de las presentes Normas Urbanísticas, la expresión "Ley del Suelo" debe entenderse, siempre, referida al citado Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art.0.2.- Objeto

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance y objetivos establecidos por los arts. 70 y 71 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992). El Plan General es el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre Burriana y delimita, primariamente, las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su clasificación y calificación urbanística.

Art.0.3.- Vigencia y alteración del Plan General

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse bien a través de su Revisión o bien por la Modificación del mismo con las formalidades previstas en la legislación aplicable.

Art.0.4.- La Revisión del Plan. Indicadores que la determinan

1. Se entiende por Revisión del Plan General la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto a las determinaciones integrantes de la estructura orgánica y fundamental del territorio, cuando es debida a la elección de un nuevo modelo territorial o a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o cuando la alteración sea consecuencia del agotamiento de la capacidad del Plan en los términos establecidos por el art. 154.3 del Reglamento de Planeamiento.

2. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el Plan cuenta con un conjunto de previsiones programadas para un período de 8 años; transcurrido éste deberá procederse a su análisis a fin de verificar el grado de cumplimiento alcanzado y de establecer, en su caso, una nueva programación, si las divergencias entre lo previsto y lo realmente ejecutado son muy elevadas.

3. Como consecuencia del citado análisis y de la nueva programación resultante puede ser necesario realizar una revisión de las determinaciones del Plan General o una modificación puntual de las mismas, aunque la mera divergencia entre lo programado y la realmente ejecutado no es causa, por sí sola, de revisión.

4. Antes del transcurso de ese plazo de ocho años, son circunstancias que pueden aconsejar la revisión anticipada del Plan:

a) El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable o de nuevo Programa de Actuación.

b) El descubrimiento generalizado de usos no previstos al aprobar el Plan que sean de tan extraordinaria importancia que alteren sustancialmente o de forma generalizada el destino del suelo en una quinta parte de cualquier clase de suelo del término municipal.

c) El advenimiento de circunstancias catastróficas que supusieran la imposibilidad de desarrollarlo o comportaran notables desviaciones de las premisas demográficas, económicas o sociológicas que inspiraron su redacción determinando la inviabilidad del modelo territorial elegido.

Art.0.5.- Estructura general y orgánica del territorio

Son determinaciones básicas cuya alteración generalizada conlleva la revisión del Plan General. Están constituidas por la clasificación del suelo y la estructura general y orgánica del territorio, la cual viene determinada por:

- Los Sistemas Generales; no obstante la alteración incidental de algunos de sus elementos que no distorsione su concepción global como sistema, puede realizarse mediante simple Modificación del Plan General.

- El conjunto de determinaciones en materia de zonificaciones, usos globales e intensidades de la edificación, globalmente consideradas como un todo conformador del modelo territorial escogido por el Plan.

Art.0.6.- Modificación del Plan

1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran.

2. Si una alteración afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí solo o por la sucesión acumulativa con otras modificaciones, se reputará también Revisión.

3. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Las alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas que, por haber sido establecidas a título transitorio, sean susceptibles de soluciones alternativas sin pérdida de coherencia. Estas determinaciones sólo pueden ser alteradas a través de los instrumentos de desarrollo previstos siempre que esté así expresamente autorizado y amparado por las presentes Normas Urbanísticas.

b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan.

c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.

d) En ningún caso podrá considerarse que las Ordenanzas Municipales o las Normas Tecnológicas a las que remite el presente Plan para completar sus determinaciones formen parte del mismo. La eventual modificación de dichas Ordenanzas por cambio de criterio, conformando desarrollos alternativos del presente Plan, no precisará tramitarse mediante modificación de éste si respeta sus determinaciones expresas.

Art.0.7.- La Revisión del Programa de Actuación

1. El seguimiento económico-financiero del Plan General se llevará a cabo mediante la Revisión Cuatrienal del Programa de Actuación que constatará el grado de cumplimiento de las previsiones iniciales reajustando, en su caso, el orden de prioridades dentro de los dos cuatrienios programados.

2. La revisión cuatrienal del programa podrá establecer, sobre suelos clasificados como urbanizables no programados o no urbanizables no sujetos a especial protección, reservas de terrenos de posible adquisición para constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, de acuerdo con lo establecido en los arts. 127 y 278 de la Ley de Suelo.

3. Cualquier modificación del Plan General que afecte al Suelo Urbanizable Programado, además de establecer el respectivo aprovechamiento tipo con el mismo detalle documental que contiene este Plan, deberá fijar el aprovechamiento tipo del cuatrienio correspondiente según resulte de la variación introducida y siguiendo análoga metodología a la utilizada en este Plan para determinar los coeficientes de ponderación, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 159 del Reglamento de Planeamiento.

4. En todo caso, el Ayuntamiento revisará el Programa de Actuación cuando se hubieren de realizar

inversiones no contempladas en el mismo en cuantía que impida o altere sustancialmente el cumplimiento de sus previsiones o cuando las circunstancias económicas lo aconsejen.

Art.0.8.- De la documentación del Plan General

Son documentos integrantes del Plan General:

a) La Memoria General del Plan: con sus documentos anexos, que contiene las conclusiones adoptadas sobre la información urbanística recogida y la justificación del modelo territorial, explicitando las determinaciones contenidas en el resto de la documentación que integra el Plan General. Informa de los criterios que se han seguido para la clasificación del suelo, del cálculo del aprovechamiento tipo en Suelo Urbanizable y de los estándares y previsiones para la ejecución del Plan en Suelo Urbano. Constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) Plano de Clasificación del Suelo (Plano B), a escala 1/10.000.- Expresa el modelo resultante de la ordenación establecida articulando los elementos fundamentales que lo caracterizan: determinación de las distintas clases de suelo, con señalamiento del Sistema General de Comunicaciones y Sistemas Generales de Infraestructuras Básicas, de Servicios y de Equipamientos.

Dado su contenido, sirve como referencia para discernir en caso de duda, el alcance de las alteraciones que pueda sufrir el Plan General.

c) Plano de Calificación del Suelo (Planos serie C), a escala 1/5.000.- Establecen las distintas Zonas de Calificación Urbanística en que se divide el término municipal con asignación de los usos globales, permitidos y prohibidos y sus respectivas intensidades, entendiendo los Sistemas Generales como Zonas de Calificación Urbanística en sí mismos. Se complementa con las condiciones generales de la edificación característica de cada zona contenidas en las presentes Normas y con la delimitación de los conjuntos que por su valor histórico, artístico, arqueológico, paisajístico o arquitectónico, son objeto de una especial consideración cuyos niveles de protección concretos y elementos singulares protegidos se identifican dentro del Catálogo con el contenido normativo que se regula en estas Normas.

d) Planos de Estructura Urbana (Planos serie D), a escala 1/1.000.- Se señalan en él las alineaciones y demás parámetros de la edificación en el Suelo Urbano, así como los Sistemas Generales y Locales, estableciendo el régimen de edificación concreto y pormenorizado aplicable a dicha clase de suelo. En él se señala la profundidad edificable en parte del Suelo Urbano. Se delimitan las áreas de planeamiento de desarrollo y las áreas de planeamiento asumido en régimen transitorio o definitivo. Se complementa con las Ordenanzas Generales de la Edificación y Usos del Suelo contenidas en la presente normativa. Como planos de ordenación a mayor escala prevalecerán, en caso de duda, sobre los restantes.

e) Planos de la serie E, a escala 1/2.000, de Infraestructuras y Servicios en Suelo Urbano y Urbanizable. Detallan estas infraestructuras en el suelo clasificado como urbano y urbanizable. La red de infraestructuras propuesta deberá ser concretada mediante los necesarios Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras.

f) Las Fichas de Planeamiento de Desarrollo y de características de los sectores en el Suelo Urbanizable. Establecen las condiciones que han de observar los instrumentos de desarrollo del presente Plan. Forman parte de estas Normas Urbanísticas.

g) Catálogo.- Como documento complementario del Plan General contiene la enumeración ordenada de aquellos bienes que por sus especiales características son objeto de específica protección a fin de garantizar su defensa y preservación física.

h) El Programa de Actuación del Plan General.- Expresa los objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del Plan General a corto, medio y largo plazo (cuatro años, ocho años y fuera de programa) a fin de alcanzar el modelo urbano propuesto, así como el orden de prioridad de las diferentes actuaciones para la ejecución de lo previsto en orden a encauzar la inversión pública y privada.

i) El Estudio Económico y Financiero.- Contiene la evaluación de los costes que el cumplimiento del programa comporta, la justificación pormenorizada y prospectiva de la capacidad inversora de las administraciones implicadas para asumir las previsiones de costes estipuladas; expone el escenario

financiero previsible en que se ha de desenvolver el Ayuntamiento en relación a las cargas que le compete sufragar; asimismo da cuenta de la viabilidad económica del Plan atendiendo a su incidencia en el mercado de suelo y en el mercado inmobiliario.

j) Las presentes Normas Urbanísticas.- Constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el Plan para el municipio de Burriana, así como las Ordenanzas Generales y Particulares de la Edificación y de los Usos.

k) El resto de la documentación del Plan General integrada por los documentos de información, planos de información (serie de planos A) y estudios, tiene carácter informativo y pone de manifiesto cuales han sido los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas.

Art. 09.- Utilización del Plan General en soporte magnético.

La utilización por medios informáticos del presente Plan General en soporte magnético será posible, tanto en su parte alfanumérica como gráfica. Queda terminantemente prohibida la alteración de los archivos informáticos que contengan la información del Plan General en su versión aprobada definitivamente. Estos archivos se conservarán en copias de seguridad protegidas contra borrado y/o alteraciones.

La cartografía digital municipal a escala 1:1.000, elaborada en 1.992/93, es la base del P.G.O.U en suelo urbano. Se autoriza el empleo de los archivos informáticos del Plan General sobre esta cartografía digital a cualquier escala, a fin de facilitar su uso e interpretación. Los documentos obtenidos a través del equipo informático municipal, a partir de los archivos informáticos originales del documento de aprobación definitiva, sin alteración alguna, y a su escala original, se entenderán como parte del propio Plan General

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

Esta regla se aplicará tanto a las copias obtenidas por impresora del contenido alfanumérico del plan como a las obtenidas a través de "plotter" o trazador gráfico, sea cual sea la escala a la que se dibujen.

TITULO PRIMERO: DE LA DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y EL REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

Art.1.1.- Clasificación del suelo

1. El presente Plan de conformidad con la vigente legislación urbanística clasifica al territorio municipal de Burriana en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Programado, Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable.

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

3. El suelo reservado a Sistemas Generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

Art.1.2.- Calificación de suelo

A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Calificación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan. Se llaman sectores a las divisiones del territorio en Suelo Urbanizable que habrán de ser objeto de correlativos Planes Parciales de Desarrollo. Se denominan áreas a los ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado que habrán de desarrollarse mediante un Programa de Actuación Urbanística.

Art. 1.21.- Objeto, ámbito y disposiciones generales (artículo de la modificación núm. 4 del PGOU aprobada en fecha 22/07/99 CTU)

(nueva redacción dada por modificación núm. 13)

El objeto de las presentes ordenanzas es la regulación del uso y aprovechamiento de las acequias o canales de riego con calificación AP, tal como queda reflejada en los correspondientes planos de ordenación.

(En cursiva ampliado por modificación núm. 4 y eliminado por la modificación núm. 13)

Art. 1.2.1.- Objeto, ámbito y disposiciones generales.-

El objeto de las presentes ordenanzas es la regulación del uso y aprovechamiento de la acequia o canal de riego "Ull de la Vila", en su parte que discurre por el interior de la Unidad de Ejecución A-3 del Plan General de Burriana y en el exterior de la misma que discurre entre el límite este de la Unidad de Ejecución y la calle de la Malvarrosa.

Art. 1.2.2.- Usos.-

El canal o acequia a que se refiere la modificación se destinará al uso tradicional de infraestructura de riego y drenaje. La superficie que resulte del cubrimiento del canal o acequia se destinará al tránsito peatonal.

Art. 1.2.3.- Aprovechamiento y titularidad.-

La superficie que resulte del cubrimiento de la acequia o canal a que se refiere la presente modificación no será susceptible de ser edificada. Se podrá, no obstante, ejecutar, a cargo de su titular, obras de mantenimiento y conservación del canal o acequia. El cubrimiento del canal mediante pavimento tendrá las características y dimensiones que determine el proyecto de urbanización correspondiente.

Se respeta la titularidad del canal o acequia en las dimensiones del cajero construido actualmente.

El área peatonal que resulte del cubrimiento del canal o acequia será de titularidad y uso público. Se considerará como tal la superficie que resulte a partir de la cara inferior del pavimento con el que se cubra el canal o acequia.)

Art.1.3.- Calificación pormenorizada

Se llama calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio; la calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.

Art.1.4.- Condiciones de desarrollo del Plan

Son condiciones de desarrollo las que el presente Plan impone para los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya formulación establece, a fin de complementarlo y desarrollar sus determinaciones.

Art.1.5.- Condiciones de ejecución del Plan

1. Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, a fin de posibilitar el ejercicio de las facultades dominicales relativas a su uso y edificación, así como para facilitar al municipio las dotaciones urbanísticas que su habitabilidad demanda, en orden a la gestión urbanística del planeamiento.

2. Sólo el cumplimiento de aquellas condiciones de ejecución y, en particular, el justo reparto de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento y por la acción urbanística de los entes públicos, legitiman el ejercicio de las facultades dominicales mencionadas.

3. Los instrumentos de ejecución son los proyectos técnicos y procedimientos administrativos que, una vez aprobados definitivamente, sirven para concretar o sustanciar las operaciones tanto jurídicas como materiales precisas para ejecutar este Plan y sus instrumentos de desarrollo.

Art.1.6.- Condiciones de uso y edificación

Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento determinando las facultades y posibilidades de utilización o transformación de cada terreno o construcción. El ejercicio de estas facultades debe verse amparado por la correspondiente licencia urbanística y la utilización o transformación del inmueble puede venir impuesta mediante orden de ejecución.

Art.1.7.- Instrumentos de desarrollo y ejecución; las Ordenanzas Municipales.

1. El Plan General se desarrollará y ejecutará mediante los instrumentos previstos en la legislación

urbanística, que deberán ser aprobados por la Administración a la que está conferida tal competencia, formulándose y tramitándose en conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establecen.

2. En concordancia con lo previsto en la legislación urbanística y de régimen local, estas Normas Urbanísticas serán desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas por el mismo procedimiento en todas sus posibles lagunas o aspectos ignorados.

CAPÍTULO SEGUNDO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Sección primera: Introducción

Art.1.8.- Objeto

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Art.1.9.- Formas de intervención

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos
- c) Información urbanística.

Sección segunda: Licencias Urbanísticas

Art.1.10.- Actividades sujetas a licencias

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos enumerados en el artículo 242 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R.) y artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial del Plan, incluso en la zona marítimo-terrestre, y en general en todo el término municipal, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Art.1.11.- Actos del Estado o Entidades de Derecho Público

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Organos del Estado o por Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos que razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 244 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R.) y artículos 4, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art.1.12.- Clases o Tipos de Licencias

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Parcelación
- b) De obras de urbanización
- c) De obras de edificación y de otras obras análogas
- d) De ocupación
- e) De actividades e instalaciones
- f) De otras actuaciones urbanísticas

g) Licencias para usos y obras de carácter provisional.

Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de la información la cartografía municipal a escala 1:1.000, en suelo urbano, y a escala 1.5.000 en el resto de suelos.

Art.1.13.- Procedimiento

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales.

En materia de licencias de instalaciones de actividades regirán las Ordenanzas de Usos y Actividades que se aprueben por el Ayuntamiento de Burriana de conformidad con la legislación urbanística, de actividades calificadas y de régimen local de aplicación.

Art.1.14.- Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias

1. Caducidad.

a) El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la legislación urbanística de aplicación y el contenido de las presentes Normas.

b) Las licencias urbanísticas caducarán al año de la notificación del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

c) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuaciones por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.

d) Asimismo, las licencias de obras de nueva planta caducarán si transcurrido el plazo de un año desde la notificación de las mismas, no se hubiese terminado la estructura portante de la edificación.

e) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo para el inicio de actividad (puesta en funcionamiento) será como máximo de un año, sin perjuicio de lo que se disponga por la Ordenanza Municipal correspondiente.

f) Por causa justificada, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al del plazo inicialmente otorgado, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.

g) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso, salvo causa probada de fuerza mayor. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por el órgano que otorgó la licencia, previa audiencia del interesado.

h) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

2. Pérdida de la eficacia de las licencias.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a las que de conformidad con las Normas aplicables estuviesen subordinadas.

3. La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas en el plazo que se señale. Se dictará orden de ejecución, con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera.

En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad.

Art.1.15.- Licencias de parcelación

1. Parcelación urbanística.

a) Se consideran parcelaciones urbanísticas toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos por este Plan, o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben en su desarrollo.

c) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación. No será necesaria licencia de parcelación en los supuestos contemplados en el art. 5.5.3. de estas Normas.

2. Proyecto de parcelación.

Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y, en su caso, si son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual a escala suficiente y, como mínimo, 1:2.000, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala suficiente y, como mínimo, 1:2.000, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por el Plan.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

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

Art.1.16.- Licencias de Obras de Urbanización

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes a Polígonos completos o Unidades de Ejecución.

2. Será necesaria previa licencia para realizar obras de urbanización de carácter complementario o puntual que no comporten la ejecución íntegra de un proyecto de urbanización, y para las de mera conservación y mantenimiento.

Art.1.17.- Licencias de Obras de Edificación y de otras obras análogas.

1. Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:

a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios.

b) Las intervenciones sobre edificios protegidos

c) Las obras de demolición

d) Las obras de reforma de los edificios

e) Las obras menores

2. La transmisión de licencias de obras deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentra, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

3. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Art.1.18.- Licencia de intervención sobre edificio protegido

Se denominará licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados. Este régimen será de aplicación a todos los elementos protegidos cualquiera que sea su

nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención ya sea de carácter básico o subsidiario. No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados sino, en todo caso, licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble.

Art.1.19.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas, sujetas a licencia, se integran en los siguientes subgrupos:

I) Obras civiles singulares: Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyecto de urbanización, edificación o de obras ordinario, exceptuándose las promovidas por el propio Ayuntamiento.

II) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc. sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

III) Actuaciones complementarias. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

Para las actuaciones urbanísticas recogidas en los párrafos I) y II) que supongan utilización del dominio público, deberá solicitarse asimismo la oportuna autorización de policía demanial o concesión, con pago de la tasa o canon que resulte oportuno por aprovechamiento del dominio público. Sin perjuicio de que los aspectos urbanísticos y demaniales puedan examinarse en unidad de acto, según se disponga al respecto.

3. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

Art.1.20.- Licencias de Ocupación

Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia que autorice la obra.

La Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para la concesión de Licencias de Obras de Edificación, determinará los documentos necesarios para la solicitud de estas licencias, así como el procedimiento y los requisitos para su concesión.

Art.1.21.- Licencias de Actividades o Instalaciones

Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se regirá por lo previsto en la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y, en su caso, por las Ordenanzas Municipales que establecerán su concesión simultánea o previa a la licencia de obras de edificación. Asimismo podrán prever que la licencia de actividad autorice las actuaciones contempladas en el artículo 1.19.

Art.1.22.- Obras y usos de naturaleza provisional

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

2. Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en Suelo Urbano o Urbanizable Programado. En Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92 de 5 de Junio de 1.992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título Cuarto de las presentes Normas.

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

a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o por que sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.

b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquella sólo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización solo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o si así lo acordase el Ayuntamiento.

4. En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado, inicial o definitivamente, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.

5. Las licencias que puedan ser así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo. A tales efectos se requerirá con carácter previo dicho compromiso en escritura pública.

Sección tercera: Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros Usos

Art.1.23.- Regulación

Mediante las ordenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Sección cuarta: Información Urbanística

Art.1.24.- Principios de publicidad del planeamiento

1. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

2. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma, y gratuitamente, de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente con los requisitos establecidos en el art. 0.9 de estas Normas sobre utilización del Plan General en soporte magnético.

3. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos o unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

4. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Art.1.25.- Consultas previas a las licencias

Podrán formularse consultas por escrito previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Art.1.26.- Consultas de Régimen Jurídico

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, así como el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre, si se ubica en suelo urbanizable, y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información. Este informe deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento por triplicado de la finca con referencia a la cartografía municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

Art.1.27.- Consulta previa para la promoción de planeamiento

1. Todo interesado podrá requerir del Ayuntamiento que dictamine sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento de iniciativa particular que pretenda promover. La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo aunque no será preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal del instrumento de ordenación de que se trate.

2. El dictamen será evacuado por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo. Versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por dicho Organismo, al tiempo de pronunciarse, para asesorar a la Corporación en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.

3. La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal de planeamiento cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que se incoe el procedimiento, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Corporación u Organismo que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fé y del régimen de responsabilidad de la Administración.

Art.1.28.- Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.

1. Los interesados podrán recabar dictamen previo de la Comisión Informativa de Urbanismo, para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.

2. La consulta se instará acompañando anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar. El dictamen será evacuado con el visto bueno del Alcalde o autoridad que haya de otorgar ulteriormente la licencia.

3. Cuando se presente la solicitud definitiva, con su proyecto de obras y documentación completa, el Organismo consultivo se limitará a dar por reproducido su dictamen previo, si fue favorable, siempre que no se alteren las circunstancias que lo fundamentaron.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible para solicitar licencia de intervención sobre edificio protegido.

Art.1.29.- Silencio administrativo y plazos

Los dictámenes a los que hacen referencia los dos artículos anteriores se emitirán en el plazo de dos meses desde la petición correspondiente. No se entenderán favorables en caso de silencio.

TITULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO: PRINCIPIOS GENERALES

Art.2.1.- El Desarrollo del Plan

El presente Plan se desarrollará mediante Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales y Estudios de Detalle. En aquellos casos en que el Plan General delimita, gráficamente, un Ámbito de Planeamiento de Desarrollo en suelo urbano, deberá, necesariamente, formularse y aprobarse un instrumento de ordenación apropiado para la misma con carácter previo a su edificación o urbanización.

Art.2.2.- Sujeción jerárquica al Plan General

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán ajustarse, necesariamente, a las determinaciones básicas del mismo, como son la clasificación del suelo y las que determinan la estructura general y orgánica del territorio, asimismo deberán respetar las restantes determinaciones del Plan General. Su tramitación y aprobación se llevarán a cabo de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística de aplicación.

2. Cualquier otra alteración del Plan General que no esté prevista y autorizada por él, requerirá la Modificación formal del mismo previa a la aprobación del instrumento de desarrollo de que se trate, ello sin perjuicio de lo que dispone para los Planes Especiales de Reforma Interior, el artículo 85 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

3. Además, los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada Ambito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en su correspondiente Ficha (integrante de la documentación de este Plan).

4. La competencia para aprobar definitivamente cualquier modificación del Plan General está atribuída al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana.

Art.2.3.- Iniciativa en la formulación del planeamiento

1. Los Planes que se formulen en desarrollo de éste podrán ser de iniciativa pública, privada o indistinta, conforme las indicaciones señaladas para cada caso por este Plan. Cuando un plan aparezca caracterizado como de iniciativa pública, si existe una iniciativa particular de redacción del mismo y la administración la encontrase adecuada y coherente con los objetivos previstos, la aceptará y tramitará.

2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al Plan General; pero la aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada al criterio de oportunidad de la Administración según lo aconseje el interés general.

Art.2.4.- Tramitación simultánea o paralela

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan podrán tramitarse de modo simultáneo, a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes (proyectos de reparcelación, compensación, urbanización, expropiación urbanística....).

Art.2.5.- Incumplimiento de plazos

1. Los plazos cuatrienales que se establecen, en Suelo Urbanizable Programado, para formular Planes Parciales de iniciativa particular, son obligatorios para la propiedad del suelo afectado que deberá presentar los documentos necesarios con la suficiente antelación a fin de hacer posible la ejecución del planeamiento dentro de los plazos cuatrienales fijados en estas Normas. Dichos plazos se entienden referidos a todo el proceso de formulación y aprobación del planeamiento y de sus instrumentos de ejecución y gestión así como la realización de las obras de urbanización correspondientes. El planeamiento deberá ser formulado a iniciativa particular con la antelación suficiente, desde el inicio del cuatrienio correspondiente y, en todo caso, dentro del año siguiente al inicio de éste. El incumplimiento por los particulares de los plazos establecidos, tanto para la formulación como para la ejecución del planeamiento parcial, podrá determinar la aplicación por la Administración actuante de las medidas previstas en la legislación urbanística de aplicación y producirá los efectos en ella contemplados.

2. No obstante todo lo anterior se podrán conceder prórrogas anuales tras el vencimiento de los plazos señalados cuando se presenten iniciativas particulares de promoción del planeamiento que puedan facilitar el desarrollo de este Plan General.

3. El incumplimiento por la Administración de los plazos para formular el planeamiento de iniciativa pública habilitará a los particulares para su formulación subsidiaria, sin perjuicio de lo previsto en el art. 2.3.1 anterior.

CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Art.2.6.- Planes Especiales

En desarrollo de las previsiones de este Plan General podrán redactarse Planes Especiales de cualquiera de los siguientes tipos: De Protección de Conjuntos o de Recintos Artísticos o Históricos, de Reforma Interior, de Mejora y Saneamiento del Medio Urbano, de Aparcamientos, de Desarrollo de Infraestructuras Básicas y de Protección del Medio Físico y del Paisaje.

Art.2.7.- Planes Especiales de Protección

1. En desarrollo del presente Plan se redactará un Plan Especial de Protección y Reforma Interior del casco antiguo de la población calificado CHP "Casco Histórico Protegido", en los planos de la serie "D" del presente plan.

2. El Plan Especial de Protección deberá observar las indicaciones vinculantes que se señalan en su correspondiente ficha, pero podrá modificar la ordenanza particular de su ámbito de protección que se entenderá dictada a título transitorio y subsidiario para su Zona de Calificación.

3. Su ámbito perimetral podrá diferir del inicialmente establecido incluyendo o excluyendo manzanas, calles o paramentos de borde, según se justifique en el análisis territorial que sirva de base a la redacción del mismo. Esta modificación de límites no comportará, en ningún caso, cambios en la Zona de Calificación Urbanística delimitada por el presente Plan.

4. Incorporará su propio catálogo de protección cuyas determinaciones podrán ser coincidentes o no con las correlativas del Catálogo contenido en éste Plan; en caso de que no lo sean vendrán a sustituirlas en el ámbito respectivo sin necesidad de Modificación del Plan General, dado el carácter transitorio del Catálogo para esta zona.

5. También podrá establecer previsiones normativas diferentes a las generales en materia de ejecución del planeamiento y complementarias de las Ordenanzas Generales de la Edificación, siempre que vengan justificadas por el objeto específico de este plan.

Art.2.8.- Planes Especiales de Reforma Interior

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la realización en suelo urbano de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas, y equipamientos comunitarios, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente y de los servicios públicos; son instrumentos cuyas determinaciones tienen un grado de definición equivalente al de los Planes Parciales en suelo urbanizable pero que actúan, necesariamente, sobre la ordenación consolidada o semiconsolidada del suelo urbano.

2. En el suelo urbano, si fuera necesario, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior, de iniciativa municipal, siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:

a) No podrán comportar aumento del aprovechamiento o de la edificabilidad global prevista por el Plan General dentro de su ámbito, ni suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes, siempre que respeten las limitaciones antes expresadas cuantificando los parámetros enunciados (aprovechamiento y superficie pública o dotacional) en relación a todo el ámbito ordenado.

b) En ningún caso podrán suponer alteración de los Sistemas Generales, ni de ninguno de sus elementos, ni podrán modificar la clasificación del suelo ni introducir variaciones en la red viaria principal, ni tan siquiera desvirtuar su funcionalidad con medidas indirectas.

c) Salvo cuando se trate de pequeñas operaciones dirigidas a actuar sobre una manzana o manzanas

que sean todas contiguas entre sí, deberán abarcar un área que, o bien incluya Zonas de Calificación completas o bien un sector perimetralmente definido por vías fundamentales, elementos de Sistema General o límites de Ámbito de Planeamiento de Desarrollo, sin que, en ningún caso, puedan solaparse con dichos Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo gráficamente delimitados en este Plan.

d) No supondrán una alteración de las zonificaciones previstas. Respetarán las Ordenanzas generales de la edificación y el resto de la normativa de este Plan.

e) Podrán rediseñar los elementos de los Sistemas Locales siempre que preserven su conformación como tales sistemas. No interrumpirán la continuidad de las mallas viarias de red secundaria.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores obligaciones urbanizadoras para la propiedad respecto a las inicialmente establecidas con carácter general en este Plan, siempre que ello obedezca a la correlativa introducción de mayores reservas de equipamientos o espacios libres o mejoras en la obra urbanizadora. En ningún caso podrán suponer una reserva de dispensación respecto a las obligaciones generales establecidas para la propiedad urbana.

4. Con motivo de una redacción de un Plan Especial de Reforma Interior podrán incluirse en catálogo algunos de los elementos construidos o naturales que, singularmente, puedan existir en su ámbito o, incluso, establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.

Art.2.9.- Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano.

1. Podrán formularse Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano para complementar los proyectos de urbanización que se aprueben en esta clase de suelo estableciendo y proyectando obras y medidas adicionales que coadyuven a su ejecución. Los Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Suelo Urbano que se desarrollen con las finalidades indicadas habrán de ser de ámbitos coincidentes o más amplios de los que resulten afectados por los proyectos de urbanización o de obra que los complementen. En particular, cabrá redactarlos en los ámbitos de suelo urbano contiguos al litoral para servir de marco general de redacción y coordinación, planificación de redes generales e imputación de costes externos de los Proyectos de Urbanización que en esta zona deban redactarse.

2. También cabrá la aprobación de planes de esta naturaleza, fuera del ámbito calificado CHP, para propender el tratamiento, remoción, limpieza y adecentamiento conjunto y sistemático de las fachadas, cubiertas, jardines, verjas o vallas y demás elementos visibles desde la vía pública, para calles o entornos completos que vengán a precisar la adopción de medidas de ese tenor.

Art.2.10.- Planes Especiales de Aparcamientos

1. De acuerdo con lo prescrito en el artículo 84 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992) y 80.1.e) del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento podrá formular Planes Especiales de Aparcamientos para aquellas partes del suelo urbano en las que las necesidades del estacionamiento de vehículos así lo demande.

2. Los Planes Especiales de Aparcamientos podrán concretar los aprovechamientos urbanísticos que se deduzcan de este Plan General, estableciendo limitaciones complementarias para la edificación o uso del suelo, ya sea éste público o privado, en aras a la calificación de mayores reservas de espacios destinados a albergar usos anejos a la red viaria o para proscribir lo propio en lugares inadecuados.

Art.2.11.- Planes Especiales de Desarrollo de Infraestructuras Básicas.

1. La ejecución de los elementos integrantes de los Sistemas Generales de comunicación, saneamiento, abastecimiento y espacios libres, y grandes usos dotacionales, podrá llevarse a cabo mediante Planes Especiales que cabrá formular en cualquier clase de suelo, aunque siempre podrán ejecutarse mediante Proyectos de Urbanización u ordinarios de obras.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la previsión de obra y la ordenación de detalle de aquellos elementos de Sistema General que sean contiguos y estén adscritos al suelo urbanizable podrá efectuarse a través de los correspondientes Planes Parciales.

3. Los Planes de Ordenación de Playas y del Litoral se inscribirán dentro de esta categoría, lo que no obsta para que puedan acometer la calificación de suelo público o la ordenación de volúmenes, introduciendo mayores limitaciones que las previstas en estas Normas para las zonas de calificación

lindantes con las playas.

4. Los Planes Especiales cuyo objeto sea el desarrollo del Sistema General de Red Viaria podrán contener las limitaciones y medidas de protección necesarias para impedir la formación de obstáculos a la apertura de vías o la aparición de usos locales parasitarios cuando sean contrarios a su funcionalidad.

5. La ejecución de cualesquiera elementos de los Sistemas Generales podrá abordarse mediante proyecto de obras ordinario, sin necesidad de previo Plan Especial cuando la ejecución de tal elemento no haya de desglosarse por fases, no requiera la definición de determinaciones de índole urbanística en su entorno o su interior, o sea ejecutable con técnicas constructivas convencionales.

Art.2.12.- Planes Especiales de Protección del Medio Físico y del Paisaje.

En desarrollo del presente Plan podrán dictarse Planes Especiales de Protección para la defensa de los espacios naturales con las medidas adecuadas a su finalidad y dentro del Suelo No Urbanizable.

Se redactará un Plan Especial para la protección de la Zona del Estany de la Vila-Clot de la Mare de Deu, que deberá incluir el Sistema General GEL.1 y los terrenos calificados SNU-PM a ambos márgenes del río Seco, y a su vez será sometido a Evaluación de Impacto Ambiental.

Art.2.13.- Programas de Actuación Urbanística

1. El desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable No Programado requerirá la formulación de Programas de Actuación Urbanística que, como mínimo, deberán abarcar un Area completa de las delimitadas en este Plan.

2. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán mediante Planes Parciales y, en su caso, Planes Especiales; los ámbitos de planeamiento serán definidos por el propio programa.

3. La adjudicación de los Programas de Actuación Urbanística será efectuada mediante concurso o por adjudicación directa en los casos previstos en el artículo 180.2 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), sin perjuicio de las facultades reconocidas a los entes locales en el artículo 180.1 de la ley del suelo (T.R. de 1.992).

Art.2.14.- Estudios de Detalle

(modificado por modificación núm. 3)

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y rasantes, y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

a) La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.

c) No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

e) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle.

f) No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque sí

que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

g) No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo cuando el Estudio de Detalle mantenga el aprovechamiento fijado por el Plan, de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas -so pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

i) La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes se realizará respetando siempre las limitaciones antes estipuladas

2. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

3. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

Art.2.15.- Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano

El Suelo Urbano, en aquellas zonas en las que han sido directamente ordenadas por este Plan General, no precisará necesariamente de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios, para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los capítulos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.

CAPITULO TERCERO: CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Art.2.16.- Desarrollo del Suelo Urbanizable

El desarrollo del Suelo Urbanizable Programado por este Plan, o por los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben, se hará mediante Planes Parciales. Los Planes Parciales abarcarán un sector completo de los definidos en este Plan General, sin perjuicio de su ulterior división en diversos polígonos o unidades de ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente Ficha.

Art.2.17.- Planes Parciales

1. El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir, la superficie neta del sector y las superficies de reserva de Sistema General vinculadas funcionalmente al mismo, ordenando unas y otras. No obstante, si resultase necesario, antes de la formulación del Plan Parcial se podrá ordenar dichas superficies de Sistema General mediante Plan Especial o no ser ordenadas mediante instrumento de planeamiento alguno si para su realización bastara con aprobar un proyecto de ejecución material de obras. También cabrá solapar los ámbitos de Plan Parcial y de Plan Especial, si conviniera el primero para la buena ejecución del planeamiento y el segundo para la mejor ordenación

del suelo, pero, en todo caso, deberá acreditarse que la edificabilidad proyectada por el Plan Parcial es la que resulta de aplicar las intensidades de uso previstas a la superficie neta del sector (sin computar el suelo reservado a Sistemas Generales en ningún caso - ni Sistemas Generales Interiores, ni Sistemas Generales Exteriores - de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.c) del Reglamento de Planeamiento).

No obstante, deberá tenerse presente que existen vías de carácter local que, no constituyendo elementos de Sistema General, son complementarias de la red general prevista. A la superficie de estas vías, o porciones de vías, sí les es aplicable el coeficiente de edificabilidad global o bruta (= E.B.: edificabilidad bruta) asignado al sector a fin de computar la edificabilidad global de éste. La superficie de estas vías viene definida gráficamente en los Planos C por aquellas áreas en que se superponen a la trama viaria, la trama correspondiente al sector (PRR). El Plan Parcial deberá respetar y recoger, siempre, el carácter viario de estas superficies, así como de cuantas vías de carácter local se grafien con trazo continuo en los Planos de las series C ó D.

2. El presente Plan General establece la localización de parte de las reservas obligatorias de zona verde de sistema local, que deberán respetarse por el Plan Parcial, salvo que justifique con un análisis de ámbito global municipal una localización diferente para estas reservas.

3. El Plan Parcial, para ser aprobado, deberá contener, además de las determinaciones y documentos reglamentariamente exigibles, un estudio y cálculo pormenorizado que exprese y justifique que el volumen o edificabilidad proyectado dentro de él se ajusta a las intensidades de uso previstas en este Plan General para su superficie neta.

4. El desarrollo o ejecución anticipada de suelos urbanizables programados para el segundo cuatrienio dentro de los cuatro primeros años de vigencia del Plan no requerirá la previa o simultánea revisión del Programa de Actuación. No obstante dentro del último ejercicio del primer cuatrienio se podrán ir aprobando los instrumentos de ordenación necesarios para el desarrollo y ejecución del segundo cuatrienio, sin perjuicio de su formulación anticipada que será siempre posible.

TITULO TERCERO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO PRIMERO: DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS, EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

Art.3.1.-Derecho a urbanizar

1. En suelo urbanizable y en las áreas de suelo urbano sujetas a Plan Especial, el derecho a urbanizar será adquirido por los propietarios con la aprobación del planeamiento específico exigido por el presente Plan General para dichos terrenos. En el resto del suelo urbano el derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación del propio Plan General. (art.24 de la Ley del Suelo, T.R. de 1.992).

2. Cuando el planeamiento delimite una unidad de ejecución o cuando, tras su aprobación, la delimite el Ayuntamiento por el procedimiento previsto en el artículo 146 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), si no se hubiera establecido expresamente sistema de actuación y mientras el Ayuntamiento no lo establezca conforme al artículo 149 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), se entenderá aplicable el sistema de compensación. En este caso los propietarios deberán iniciar los trámites correspondientes (presentación de Estatutos y Bases) en el plazo de 6 meses desde la delimitación. Los propietarios que no detenten el 60% de la superficie de la unidad podrán acogerse a lo dispuesto en el artículo 149.4.21 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992) si fuera de su interés.

Asimismo los propietarios sujetos al sistema de compensación deberán presentar el proyecto de urbanización a los seis meses contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, iniciar su ejecución en otro plazo igual desde su definitiva aprobación y concluirla antes de dos años desde su inicio o en el menor plazo que señale el planeamiento parcial correspondiente.

La no iniciación de los trámites correspondientes por los propietarios de la unidad de ejecución les acarrearán la pérdida del derecho a urbanizar, según el artículo 25 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992). El Ayuntamiento podrá otorgar, mediante acuerdo plenario, prórrogas a ese plazo de 6 meses por causa justificada.

Cuando se actué por compensación o por actuaciones aisladas el derecho a urbanizar se ejercitará materialmente por los propietarios, quienes deberán ejecutar las obras de urbanización, ya sea asociados en Junta de Compensación o, si todo el terreno de la correspondiente Unidad es de un único propietario, individualmente.

3. Cuando se actúe por cooperación el derecho a urbanizar se traducirá en el derecho a participar en la reparcelación de la unidad de ejecución y a que se le dote al propietario de servicios en la finca que se le adjudique, en dicha reparcelación, previo pago, por su parte, de las cuotas de urbanización que le corresponda sufragar.

4. Cuando se actúe por expropiación (dentro de una unidad de ejecución o aisladamente) el derecho a urbanizar se traducirá en su legal ponderación en la hoja de aprecio del correspondiente justiprecio expropiatorio.

Art.3.2.- Derecho al aprovechamiento.

De conformidad con los artículos 20 y 26 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992) el derecho al aprovechamiento sólo será adquirido por los propietarios mediante el previo cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, ceder gratuitamente terrenos y distribuir justamente su aprovechamiento con otros propietarios.

No obstante en suelo urbano que no se haya de ejecutar por Unidad de Ejecución (actuaciones aisladas) este derecho se presume adquirido, a efectos de poder obtener directamente licencia sin necesidad de delimitar ni ejecutar una unidad de Ejecución, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos siguientes y, en especial, lo previsto en el artículo 3.4.

Art.3.3.- Precisiones de terminología.

Para mayor simplicidad y claridad en las presentes Normas se denomina "aprovechamiento subjetivo" a lo que la Ley del Suelo (T.R. de 1.992) denomina "aprovechamiento susceptible de apropiación", es decir a la cuantía del aprovechamiento que integra el derecho al aprovechamiento y que le corresponde a cada propietario cuando se cumplan las condiciones del artículo anterior.

Asimismo, se denomina, en las presentes Normas, "aprovechamiento objetivo" a lo que la Ley del Suelo (T.R. de 1.992) llama "aprovechamiento real", es decir, al aprovechamiento física y materialmente construable sobre cada terreno con independencia de si su propietario tiene derecho a él o no.

Art.3.4.- Cuantía del derecho al aprovechamiento. (modificado por modificación núm. 1)

La cuantía del derecho al aprovechamiento subjetivo que se adquiere o se presume adquirido conforme al artículo 3.2 anterior, y en base a lo establecido en el art. 27.4 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), será:

- a) El 85% del aprovechamiento tipo establecido por este Plan para el Suelo Urbanizable Programado o, en su virtud, por el Programa de Actuación, para la correspondiente área de reparto, cuando se trate de Suelo Urbanizable No Programado.
- b) El 100% del aprovechamiento medio de las unidades de ejecución delimitadas por el presente plan, en suelo urbano, así como de las que, de conformidad con las reglas de este Plan, hayan de delimitarse en ejecución del mismo, en su caso.
- c) El 100% del aprovechamiento objetivo del solar en suelo urbano.

El aprovechamiento subjetivo señalado en las tres letras anteriores se reducirá a la mitad si los propietarios no solicitan licencia de edificación en el plazo de dos años desde que puedan hacerlo. No obstante ese plazo se podrá prorrogar por el Ayuntamiento, a solicitud del propietario. Podrán otorgarse una o varias prórrogas de un año. Se otorgará siempre la prórroga salvo que quede acreditado en el expediente que existe una gran demanda de solares en la zona correspondiente en el momento de su solicitud.

Art.3.5.-Delimitación de unidades de ejecución

El planeamiento se ejecutará mediante Unidades de Ejecución en estos casos:

- a) En suelo urbanizable, salvo que el terreno sea un sistema general.
- b) En suelo urbano en los terrenos sobre los que el presente Plan delimita Unidades de Ejecución.

c) En suelo urbano, cuando la parcela no sea solar : se delimitará unidad de ejecución que incluya la parcela edificable y los terrenos colindantes de destino dotacional (viales, plazas, espacios libres y zonas verdes) cuya urbanización sea necesaria, conforme a estas Normas, para dotar a la parcela correspondiente de la condición de solar. Sin embargo, no será necesario delimitar la unidad de ejecución, en este suelo urbano, cuando de acuerdo con el artículo siguiente se puedan lograr sin necesidad de delimitar unidad de ejecución los mismos fines públicos que ésta perseguiría.

Art.3.6.- Urbanización por actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

El propietario de parcelas urbanas aisladas y no incluidas en unidad de ejecución que estén pendientes de urbanizar, podrá hacer innecesario delimitar unidad de ejecución y obtener directamente licencia realizando las siguientes actuaciones al solicitarla:

a) Ceder directamente al Ayuntamiento los terrenos dotacionales y viales necesarios para dotar de la condición de solar a la parcela, mediante documento público al que se acompañará plano protocolizado por el fedatario que lo autorice y nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de que los terrenos son verdaderamente propiedad de quien los cede (que puede ser el mismo peticionario de la licencia o un tercero con quien haya alcanzado acuerdo a este fin).

b) Se comprometa, en documento público, a urbanizar, en base al proyecto de obras de urbanización aprobado, simultáneamente a la edificación y a tener la primera terminada al tiempo de finalizar la segunda.

c) Se comprometa, en documento público (escritura o acta de comparecencia ante el Secretario del Ayuntamiento) a no utilizar la edificación hasta que haya urbanizado, y hayan sido recibidas las obras de conformidad por el Ayuntamiento.

d) Se comprometa a imponer los anteriores compromisos en las transmisiones de dominio o uso del inmueble.

e) Deposite en la Intervención Municipal de Fondos un aval bancario que cubra los costes de urbanización. Se comprobará que el aval se expide con carácter solidario y renuncia del derecho de excusión y que responde de la obligación de urbanizar en el plazo fijado en la licencia que, salvo causa justificada, se fijará en dieciocho meses. El aval será indefinido y se cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización.

f) Se haga constar en la licencia que ésta queda condicionada al cumplimiento de esos compromisos y en ella se haga advertencia al señor Notario y al señor Registrador de la Propiedad que en la declaración de obra nueva en construcción que el primero autorice y el segundo inscriba, debe dejarse constancia, al amparo del artículo 307.4 en relación con el 37.2 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), de que los compromisos mencionados condicionan la eficacia de la licencia y la definitiva adquisición del derecho a edificar, según el artículo 33.2 de dicha Ley.

g) Efectúe la cesión de aprovechamiento que le corresponda, conforme al artículo 27.4 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992) y de acuerdo con lo establecido en el art. 3.4 de estas Normas.

Art.3.7.-Condiciones de edificación simultanea a la urbanización cuando sí se haya delimitado unidad de Ejecución.

Las mismas condiciones señaladas en las letras a) a f) del artículo anterior se impondrán para conceder licencias dentro de Unidades de Ejecución antes de que se haya terminado la urbanización, con la salvedad de que podrá excusarse el aval bancario de la letra e) siempre que, por virtud de lo acordado al aprobar el proyecto de compensación o el proyecto de reparcelación o la resolución declarativa de la innecesariedad de la reparcelación, haya quedado afecta la parcela a sufragar la urbanización, como carga real inscrita en el Registro de la Propiedad.

Sin perjuicio de la exigibilidad de los compromisos antes señalados, no se podrán conceder licencias dentro de una Unidad de Ejecución o en terrenos que conforme a estas normas deban incluirse en Unidades de Ejecución hasta que:

- Haya adquirido firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de proyecto de compensación o proyecto de reparcelación o de acuerdo declarando innecesaria la reparcelación por haber cedido ya los propietarios al Ayuntamiento el terreno que corresponda y coincidir el aprovechamiento subjetivo con el objetivo en todas las parcelas.

- Se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

- La infraestructura básica de la unidad de ejecución y sus obras de conexión con la ciudad se hayan concluido hasta el punto de que, por el estado de realización de las obras de urbanización, sea previsible que, a la terminación de la edificación, entren en funcionamiento todos los servicios proyectados y esté plenamente concluida la obra urbanizadora que afecte a la parcela.

Hasta que se cumplan las indicadas condiciones en el suelo urbanizable y en el incluido en unidad de ejecución sólo se podrán hacer obras estrictamente provisionales o asociadas a obras públicas de ejecución de sistemas generales.

Art.3.8.- Cesión del exceso sobre el aprovechamiento subjetivo : Suelo urbano no incluido en Unidad de Ejecución. (suprimido por modificación núm 1)

Este artículo queda suprimido en su totalidad en virtud de la modificación núm. 1 del PGOU, aprobada por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 4 de marzo de 1996, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 43, de 6 de abril de 1.996.

Art.3.9.- Cesiones en las Unidades de Ejecución. (modificado por modificación núm. 1)

1. En las Unidades de Ejecución previstas por este Plan o delimitadas de conformidad con el mismo y con sus planes de desarrollo, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el proyecto de reparcelación o de compensación correspondiente comportará la cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidos dentro de la Unidad de Ejecución.

2. No se delimitarán en ejecución de este Plan General Unidades de Ejecución cuyo aprovechamiento subjetivo sea superior al aprovechamiento objetivo.

3. De conformidad con lo dispuesto por la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), si se ejecutara alguna Unidad de Ejecución por el sistema de expropiación, la valoración del terreno se hará, en suelo urbanizable, según el 50% del aprovechamiento tipo y, en suelo urbano, según el 75% del aprovechamiento medio.

Art.3.10.- Situación de los propietarios de terrenos que queden afectos a destino dotacional público.

Los propietarios de terrenos afectos a destino dotacional público incluidos en unidad de ejecución participarán en las correspondientes operaciones de equidistribución (reparcelación o compensación) en igualdad de condiciones con los demás propietarios de la unidad.

Los propietarios de terrenos de destino dotacional público en suelo urbano no incluidos en unidad de ejecución, si no alcanzan un acuerdo con la propiedad de las parcelas colindantes para la cesión al Ayuntamiento de aquellos terrenos a fin de urbanizar éstas de modo simultaneo a la edificación, bien a petición propia o por iniciativa municipal, serán incluidos en unidad de ejecución, delimitada por virtud del presente plan y que incluya tanto dichas parcelas como dichos terrenos dotacionales, siempre que ello sea técnicamente posible y que se cumpla lo previsto en el art.3.9.2 anterior.

Los propietarios de terrenos urbanos de destino dotacional no comprendidos en el párrafo anterior podrán obtener un aprovechamiento subjetivo de 0,85 m²/m² poniéndose de acuerdo con un propietario o propietarios de terrenos edificables o de Unidades de Ejecución para satisfacer la diferencia de estos últimos entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo que les corresponda, de modo que compensen al o a los propietarios de terrenos urbanos dotacionales de la cesión gratuita de su terreno al Ayuntamiento. Si antes no alcanzan un acuerdo de ésta naturaleza serán expropiados por la Administración, en cuanto exista consignación presupuestaria para ello y después de finalizar el cuatrienio correspondiente, siendo en tal caso su aprovechamiento subjetivo de 0,75 m²/m².

Los propietarios de sistemas generales en suelo urbanizable podrán obtener en concepto de aprovechamiento subjetivo el 85% del tipo siempre que alcancen con otros propietarios un acuerdo del modo indicado en el párrafo anterior. En defecto de acuerdo podrán ser incluidos en alguna reparcelación por el Ayuntamiento. Si no sucede ninguna de las dos cosas antes, la Administración expropiará sus terrenos al 50% del aprovechamiento tipo, de acuerdo con lo establecido en el art. 32.3 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), en cuanto tenga para ello consignación presupuestaria.

Art.3.11.- Obligación legal de urbanizar. Obras de urbanización a costear por los propietarios.

Conforme al artículo 20.1.c) de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992) los propietarios de terrenos tienen la obligación de sufragar la urbanización y, en su caso (cuando se actúe por compensación o por

actuaciones aisladas en suelo urbano), la de ejecutarla materialmente por sí mismos.

Las obras que han de sufragar los propietarios son las enunciadas en el artículo 155.1 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), dentro de la Unidad de Ejecución o, si se trata de actuaciones aisladas en suelo urbano, en los suelos de destino público o privado precisos para convertir en solar la parcela. En todo caso las obras a considerar se extenderán hasta su conexión con las redes de servicios y viales necesarias para una plena funcionalidad.

En unidades de ejecución y en proyectos de urbanización y de obras ordinarias, a las obras mencionadas en el citado art. 155.1, se añadirá la canalización telefónica subterránea.

Los propietarios tienen derecho al pago por las compañías de servicios del coste de ejecución de sus redes, de acuerdo con lo previsto en la legislación y normativa sectorial de aplicación.

Art.3.12.- Especialidades del suelo urbanizable no programado

En suelo urbanizable no programado la urbanización será ejecutada por la Administración o por el adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanística seleccionado en la forma legalmente prevista. Hasta que no se apruebe el Programa de Actuación correspondiente se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana. El Programa de Actuación asumirá todas las obras necesarias para la adecuada inserción de la nueva urbanización en las redes generales de servicios e infraestructuras, todo ello por cuenta del ente o adjudicatario actuante y sin perjuicio de la posible repercusión de costes en la propiedad del suelo y en la forma legalmente prevista. No podrá el Programa dejar de imponer las condiciones expresadas por los artículos 18.2 y 156 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

Art.3.13.- Especialidades en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable no se permitirán otras obras de urbanización que las excepcionalmente autorizadas por una Declaración de Interés Comunitario otorgada de conformidad con lo dispuesto por la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana y las obras públicas correspondientes a las infraestructuras de la estructura general y orgánica del territorio previstas en este Plan o autorizadas a tenor de lo que previene el artículo 7 de dicha Ley. Sin perjuicio de ello las obras de edificación que se autoricen según el artículo 8.1 de la mencionada Ley deberán garantizar la depuración de los residuos y vertidos a los que puedan dar lugar las correspondientes implantaciones.

CAPITULO SEGUNDO: CONDICIÓN JURÍDICA DE SOLAR.

Art.3.14.- Condición jurídica de solar. Características que debe reunir una parcela para cumplir con ella.

Se entiende que una parcela reúne la condición jurídica de solar cuando cuente con los siguientes servicios de urbanización:

a) Acceso rodado pavimentado desde las redes existentes.

b) Tener pavimentada y abierta al tráfico público, al menos hasta el eje de calle, la vía o vías a las que de frente la parcela con un ancho mínimo, en todo caso, de 10 m. Cuando una parcela de frente a una vía de sistema general bastará con que tenga pavimentada las otras vías a las que de frente. Si sólo da frente a la de sistema general deberá estar ésta urbanizada al menos con amplitud suficiente para darle servicio a la parcela con un ancho mínimo, en todo caso, de 12 m. Si tiene frente a jardines públicos, estos deberán estar ejecutados en una banda de ancho mínimo de 12 m. El pavimento para tráfico rodado como mínimo deberá contar con una base de 30 cm. de zahorra artificial, y doble tratamiento superficial con dotación mínima de ligante de 3'5 kg/m², así como capa de rodadura de hormigón asfáltico de 6 cm. de espesor, con cajeado correspondiente a las rasantes y espesores indicados

c) Contar con encintado de aceras y alumbrado público en la vía o vías a las que de frente la parcela. En cualquier caso se asegurará un nivel mínimo de luminaria de 2 cd/m² con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, así mismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.

d) La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales por sistema ejecutado de acuerdo con las ordenanzas y conectado a la red de alcantarillado prevista en el proyecto de urbanización.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

e) La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas la dotación mínima será la establecida en las Normas HD-91, o norma de rango equivalente que la sustituya.

f) Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por vivienda será de 3,0 Kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el trámite de concesión de licencia para concretar sus características técnicas.

g) La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo estipule un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo del presente Plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza municipal.

CAPITULO TERCERO: CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Sección Primera: El deber normal de conservación.

Art.3.15.- Obligación de conservar

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.
2. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según la legislación vigente.
3. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste.

Art.3.16.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Mediante Ordenanza Municipal podrán regularse con detalle las condiciones concretas de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar en cada tipo de inmueble. En ausencia de ordenanza específica, dichas condiciones mínimas serán las siguientes :

a) De seguridad: las construcciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de su estructura contra la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores. Conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiera, deberán cumplir la normativa de seguridad vigente. En el caso de edificios sin habitantes, éstos deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

b) De salubridad: se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

c) De ornato: se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecentarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

d) Los solares deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con

cerramiento permanente de 2,00 metros de altura, en las zonas de calificación CHP y EDC y de las mismas características que el definitivo en el resto de zonas de calificación. Estos vallados deberán tener adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes.

e) Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas, sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establezcan por Ordenanza del Municipio y, en ausencia de ella, cumpliendo lo previsto en el art. 3.17 siguiente de estas Normas. Las marquesinas deberán cumplir lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la Edificación contenidas en estas Normas. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Art.3.17.- Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.

Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo regulado en las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Art.3.18.- Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación.

1. El cumplimiento de los deberes de conservación por la propiedad podrá requerirse mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento; la desobediencia de éstas dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria a costa del propietario o a la expropiación-sanción del inmueble en los términos autorizados por la Ley del Suelo.

2. No obstante, cuando la orden de ejecución excediere el límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración de la que emane la orden de reparar, financie o asuma aquella parte del coste de la reparación que exceda el exceso sobre el deber normal de conservación.

3. Las obras de reparación sujetas a este régimen, no incluirán en ningún caso las mejoras que incrementen el valor originario del edificio sin perjuicio de lo que, de mutuo acuerdo, puedan convenir la Administración y el interesado en orden a la mayor rentabilidad y perdurabilidad de la operación.

Sección Segunda: Contenido Normativo del Catálogo de Protección.

Art.3.19.- Catálogo

1. El Plan General contiene, entre sus determinaciones, un Catálogo de patrimonio arquitectónico y monumental protegido en el que se determinan los edificios sujetos a régimen de protección y la categoría normativa a la que se adscriben.

2. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre cada edificio o inmueble. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

3. El Catálogo del presente Plan General podrá ser desarrollado mediante un Anexo que detalle los elementos protegidos de cada edificio. Este Anexo será sometido a un trámite idéntico al de un Catálogo de edificios protegidos.

4. Hasta tanto no se redacte el citado Anexo, se entenderán como elementos protegidos:

a) En edificios protegidos con nivel 1: la totalidad de la edificación, excepto los elementos añadidos no propios del estilo original, o que no guarden relación con el estilo del conjunto del edificio.

b) En edificios protegidos con nivel 2: la fachada o fachadas que recaigan a vía pública o a parcela privada, aún cuando no sean visibles desde la vía pública, así como las cubiertas del edificio, excepto los elementos impropios del estilo original y que fuesen añadidos posteriores no coherentes con el conjunto. Se entenderán también objeto de protección aquellos elementos interiores de las partes comunes o nobles del edificio (escaleras, salones, zaguanes, etc.) que tengan un valor patrimonial o

artístico que justifique su conservación. Se considerarán, por último, elementos protegidos el cerramiento de parcela y la jardinería o elementos aislados de la misma cuando guarden una relación visual y estilística con el edificio objeto de protección.

c) En edificios protegidos con nivel 3: la fachada o fachadas que recaigan a vía pública y las cubiertas del edificio hasta la primera crujía recayente a vía pública.

Art.3.20.- Enumeración de los niveles de protección.

1. Se incluyen en el nivel de protección nº 1 las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

2. Se incluyen en el nivel de protección nº 2 los edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble y, en todo caso, la fachada.

3. Se incluyen en el nivel de protección nº 3 los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.

4. Se establece una protección singular de paneles cerámicos, que deberán ser retirados antes de la ejecución de obras, que pudieran afectarlos, reubicándolos posteriormente o siendo depositados en su museo gestionado por la administración pública.

Art.3.21.- Normas de aplicación general a todos los niveles de protección.

1. No se podrán alterar los elementos protegidos de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre rasante siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y las de zona correspondientes, en los términos regulados en el presente artículo y en la ordenanza de zona de calificación.

2. En edificios protegidos con nivel 3 en las zonas de calificación EDC o CHP con nivel 3 en el presente plan, se permitirá la construcción de áticos retirados 4 m. de la línea de fachada, por encima de la última planta existente. El total de plantas, ático incluido, no podrán superar los máximos autorizados en el emplazamiento de la zona de calificación en que se encuentren.

En cualquier caso se autorizarán espacios habitables bajo cubierta, como solución alternativa al ático cuando éste no resulte procedente por superarse el máximo de plantas autorizadas, y siempre en las zonas EDC o CHP. La cumbrera no podrá estar a más de 3,50 m. de la altura de cornisa del edificio protegido y se cumplirá lo previsto en el artículo 5.43.1.a) de estas Normas.

3. En edificios protegidos en nivel 3, la fachada deberá mantenerse o reconstruirse como copia idéntica, reutilizando los elementos decorativos y de forja que restituyan fielmente su imagen. El volumen podrá incrementarse con las adiciones señaladas en el apartado 2 anterior y podrá alcanzar la profundidad edificable máxima establecida.

En edificios protegidos con nivel 2 no se autorizan incrementos de volumen sobre el existente ni alteración de los parámetros del edificio protegido. No podrán demolerse los elementos objeto de protección, pudiendo incrementarse la superficie edificable por remodelación del volumen interior, con cumplimiento de las condiciones anteriores. En las zonificaciones EDC o CHP, por excepción, los edificios protegidos de nivel 2 podrán aumentar su volumen hasta alcanzar la línea de profundidad edificable máxima, pero sin que puedan alterarse o demolerse los elementos protegidos.

4. No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación reguladas en el Título Quinto que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección ambiental (nivel 3).

5. Las profundidades edificables grafiadas en los planos sólo serán de aplicación a edificios protegidos que las superen y en los que se autorice la demolición total o parcial con conservación de fachada.

6. Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar que altere la estructura arquitectónica o la oculte, insertos en la fachada del inmueble, debiendo eliminarse los existentes que produzcan dichos efectos cuando se solicite licencia para obras que impliquen ampliación de volumen o remodelación integral en el edificio protegido. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de la planta baja cuando su superficie no exceda de un metro cuadrado y los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

7. Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán situar los huecos de fachada en los ejes de simetría correspondientes a las plantas altas, quedando prohibidas todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En todo caso deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores.

8. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella. Solo se admitirá la segregación parcelaria, cuando las obras de intervención se acometieran sobre varios inmuebles radicados en diversas parcelas y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.

9. En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. Las obras a realizar en la fachada o fachadas y partes visibles desde vía pública habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.

10. La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá acompañar la siguiente documentación adicional:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola en relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

c) Plano parcelario.

d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.

e) Levantamiento a escala 1:50 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18x24 cm. de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.

f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

Sección Tercera: De la ruina de los edificios

Art.3.22.- Definición de ruina.

Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos previstos por la legislación vigente.

Se considerará que existe agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales cuando su reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos. Se entiende por elemento estructural aquel que presente una misión portante y resistente reconocida en el cálculo. La determinación de la extensión antes aludida se verificará por cuantificación pormenorizada, en unidades de medición habituales en proyecto, de los elementos estructurales y de la proporción de cada uno en relación con el total comparándola con el detalle de la proporción de cada clase de elemento que deba ser reconstruido y ponderando el porcentaje que representen respecto a la totalidad integrante de la estructura del edificio.

Para la determinación del valor actual del edificio se recomienda tomar como base el coste de reconstrucción según módulos unitarios de obra de reconocimiento oficial aplicados a la superficie construida originaria del inmueble y ponderando los incrementos resultantes de las características

constructivas de época no susceptibles de valoración unitaria por su difícil reproducción actual; sobre esta base debe aplicarse coeficiente deflactor por razón de antigüedad y, en su caso, de uso.

Para la cuantificación de los costes de reparación se atenderá exclusivamente a las obras tendentes a reponer el edificio a sus condiciones preexistentes y se evaluarán aplicando los módulos oficiales, antes referidos, a los elementos deteriorados.

No procederá la aplicación de coeficiente deflactor por razón de antigüedad, cuando este concepto no constituya un motivo de depreciación del inmueble dado su carácter monumental o su reconocido valor histórico.

Art.3.23.- Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina

Conforme al artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1907 del Código Civil, la declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

Art.3.24.- Consecuencias de la declaración de ruina.

1. La declaración de ruina comportará para los propietarios la obligación de demoler, total o parcialmente, el edificio siempre que éste no haya sido catalogado. Si se trata de un edificio protegido se procederá a su rehabilitación dentro del régimen legal concretado en estas Normas.
2. Cuando la ruina sea física e inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas.
3. La declaración de ruina comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares e Inmuebles de Edificación Forzosa. Si se trata de inmueble catalogado la inclusión se hará a efectos de su rehabilitación forzosa en los términos dispuestos por los artículos 228 y 247 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

TITULO CUARTO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO ÚNICO: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Art.4.1.- Definición

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Art.4.2.- Ámbito

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

Las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el Suelo No Urbanizable quedan delimitadas según se refleja en el plano C de Calificación Urbanística a escala 1:5.000 y responden a los códigos que se expresan en los artículos siguientes.

Art.4.3.- Régimen urbanístico

1. El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 4/92 de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (D.O.G.V. del 17/6/92), debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dicha Ley.
2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.
3. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran

inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

4. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación, incluyéndose el elemento o terreno afectado en la Zona de Calificación PH.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

5. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una Zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

6. La reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva situación del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá a la revisión o modificación puntual del Plan General.

Art.4.4.- Parcelación

1. En el Suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación agraria.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.

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

3. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes solo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.

b) Afectar fincas que dispongan de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

e) Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción de proyecto o a la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

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

Art.4.5.- Núcleo de población

En la zona RC.1 se permitirá la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar con las condiciones siguientes:

- a) Deberán asentarse sobre parcelas de superficie no inferior a 10.000 metros cuadrados, con una ocupación de parcela inferior al dos por ciento de su superficie.
- b) Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 200 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no concurren más de tres viviendas incluida aquella que pretenda realizarse.
- c) Se sujetarán a una edificabilidad máxima de 0,04 m²/m² sobre parcela, con un máximo de dos plantas (incluida la baja) y 7 metros de altura máxima de cornisa. Por encima de la altura de cornisa se admitirán cubiertas inclinadas con las condiciones que se establecen para la subzona UFA.
- d) La vivienda deberá situarse a no menos de 200 metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso la edificación se situará a no menos de 15 metros del linde de la finca.
- e) Deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el art. 10 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, tramitándose la solicitud de acuerdo con lo previsto en el art. 8 de dicha Ley.
- f) En la zona RC.2 no se permite la construcción de nuevas viviendas pero sí el mantenimiento y reforma de las existentes.

Art.4.6.- División en zonas

De acuerdo con lo establecido en el art. 1.3 apartados A) y B) de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes zonas, cuya delimitación figura en el Plano "C" de Calificación del Suelo :

A) Suelo No Urbanizable de Especial Protección :

1. Zona de protección ecológica y medioambiental: Responde al Código PM y engloba las áreas contiguas a las desembocaduras de los ríos Seco y del río Mijares, así como las áreas próximas a la Ermita del Ecce-Homo.
2. Zona de protección histórico-artística y arqueológica. Comprende las áreas y elementos que se incluyen o se puedan incluir en el catálogo de protección, responde al código PH.
3. Zona de protección de infraestructuras y dominio público : Su código es PD y sus funciones son la protección de las zonas de dominio público, servidumbres e infraestructuras siguientes:
 - Protección y reserva de la red viaria.
 - Protección y reserva de la red ferroviaria.
 - Protección de vías pecuarias.
 - Protección de la red de abastecimiento de agua potable.
 - Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos.

Su delimitación expresa aparece en los planos de la serie C para la red viaria, trazado ferroviario, tendidos eléctricos, cauces públicos y vías pecuarias. Para el resto de casos, su límite es resultado de la aplicación de la legislación sectorial (aguas, costas, etc..)

4. En relación a los pozos de extracción de agua potable para el suministro de la población, se establece una zona de protección de dominio público, que comprende un radio de 50 m. alrededor de dichos pozos. Los mismos se someterán a los correspondientes controles de calidad de las aguas, en cumplimiento de las prescripciones determinadas en la Reglamentación Técnico-Sanitaria, para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público (R.D. 1.183/90), o reglamentación que la sustituya.

B) Suelo No Urbanizable de Régimen Común :

1. Suelo No Urbanizable Común de normativa general, su código es RC.1 y recoge las áreas del término municipal que no requieren una protección especial, de acuerdo con lo previsto en el art. 1.1. e) de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

2. Suelo No Urbanizable Común de núcleo rural, su código es RC.2 y recoge las áreas del término municipal que, no requiriendo una protección especial, están parcialmente edificadas con viviendas rurales que no reúnen los requisitos de consolidación o existencia de servicios para poder ser clasificados como suelo urbano.

Art.4.7.- Obras e instalaciones permitidas

(modificado por modificación núm. 2) (modificado por modificación núm. 37)

1. En la zona de Suelo No Urbanizable, RC.1 se podrán hacer construcciones ligeras o instalaciones específicamente destinadas a explotaciones agrarias (invernaderos u otras análogas), siempre que guarden relación con la naturaleza y destino agrícola de la finca, que deberá tener una superficie no inferior a una Hectárea, y se ajusten a los planes y normas reguladoras de la actividad agropecuaria, cumpliendo las condiciones del art.11 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

No obstante, cuando las instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, se exigirá la autorización previa a la licencia regulada en el art. 8.1 de dicha Ley, y se cumplirán los requisitos urbanísticos a que se refieren los artículos 10 y 11 de la Ley del Suelo No Urbanizable, salvo exoneración de ellos por exigencias de la actividad agraria justificadas mediante el informe del órgano citado en el apartado precedente.

2. En los términos previstos por la legislación aplicable, el Ayuntamiento podrá otorgar licencia para instalación de casetas para motores de riego, de superficie total no superior a 10 m2, vinculados a parcelas de superficie superior a 3.000 m2.

3. En las zonas PD y junto a ellas podrán realizarse las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

4. En las zonas PH y PM, podrán realizarse las obras tendentes a la mejor conservación de los elementos, naturales o artificiales, protegidos, según las previsiones de la normativa de protección aplicable, y de lo establecido en el art. 9 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Asimismo podrán realizarse obras como las descritas en el párrafo 1. de este artículo cuando el uso Agrícola (Nag) no resulte incompatible con las normas de protección y los trabajos que se realicen no dañen o perjudiquen el elemento protegido.

5. La construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar tan sólo se admitirá en la subzona RC.1 con las condiciones que se establecen en el precedente artículo 4.5.

6. Sí que se permitirán, en la totalidad de zonas excepto PD, las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de los edificios existentes destinados preferentemente a vivienda unifamiliar (Run) cuando su tipología responda a la tradicional del lugar.

Excepcionalmente, se permitirán obras de restauración, acondicionamiento y reforma, sin incremento de volumen, en edificaciones existentes en la zona PD, correspondiente a Caminos de titularidad provincial, quedando estas obras sujetas a las condiciones del art. 4.11 apartados 4 y 5.

Dichas obras se ajustarán a las limitaciones siguientes:

- No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, quedando prohibidas las ampliaciones.
- No se producirá aumento de la altura total del edificio ni de su volumen global edificado, aunque se permitirá el aumento de superficie útil entre planos de fachada cuando no redundara en demérito de los elementos propios o de interés presentes en el edificio o conformadores de su estructura arquitectónica tradicional.
- Los tratamientos de fachada se admitirán exclusivamente para la restitución de su carácter tradicional o para su integración en el ambiente paisajístico en la escena rural.

7. Las obras, instalaciones y servicios públicos que deban ejecutarse o instalarse en la zona RC.1 se ajustarán a lo previsto en el art. 7 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las siguientes modificaciones:

- Superficie mínima de parcela: 15.000 m2
- Deberán contar con acceso rodado aunque no se ajuste estrictamente a las normas mínimas de urbanización y siempre con algún sistema eficaz de depuración de vertidos para el caso de que no

podiera realizarse conexión con la red de saneamiento urbano.

8. Mediante su declaración de interés comunitario y al amparo del art. 8.2 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable, en el suelo No Urbanizable de Régimen Común RC.1 podrán establecerse las siguientes construcciones, usos o aprovechamientos:

a) Actividades industriales y productivas.

b) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el art. 20 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Las construcciones de los apartados a) y b) anteriores se sujetarán a las siguientes condiciones:

- Superficie **mínima de parcela para las construcciones del apartado a) será de 10.000 m² y para las del apartado b) será de 5.000 m²**
- Deberán contar con acceso rodado en condiciones adecuadas para el uso a establecer, pavimentado y con ancho mínimo de 6 m., conectado a la red viaria ejecutada y en servicio. Contarán, asimismo, con sistema propio de depuración de aguas, de características adaptadas al efluente del uso a establecer, debidamente autorizado.

9. En las bandas laterales de los Sistemas Generales viarios GRV, en Suelo No Urbanizable, se podrán disponer estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, ajustadas al trámite y condiciones establecido en el art. 8.1 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las condiciones que se establecen a continuación:

a) Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas:

- RC (Suelo No Urbanizable Común).

- PD (Protección de infraestructuras y dominio público) respetando las determinaciones de la vigente legislación de carreteras.

b) La superficie ocupable máxima de la Estación de servicio será de 4.000 metros cuadrados. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 600 metros cuadrados y los elementos de cubrición se situarán a una altura no superior a 6 metros. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas, uso comercial, y almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: lavado engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 600 metros cuadrados y con una altura total máxima de 4,50 metros. La edificación deberá separarse un mínimo de 10 m. de lindes.

c) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad calculadas conforme a la Instrucción de Carreteras.

d) Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 10 vehículos tipo turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.

e) Las salidas de las estaciones de servicio estarán retiradas, de cruces o enlaces de la carretera a la que accedan, una distancia mínima que se determinará en función de la intensidad de circulación, de modo que se garantice la seguridad del acceso.

f) Las distancias mínimas entre estaciones de servicio serán las establecidas por la legislación específica vigente.

Art.4.8.- Zona de protección ecológica y medioambiental (PM)

1. Uso dominante: Forestal (Nfo) y Protección del Medio Natural (Nme).

2. Usos prohibidos: Todos los restantes, salvo el de Esparcimiento en el medio natural (Nes).

3. Actuaciones autorizadas: Todas aquellas instalaciones y obras que facilitan la mejor conservación de estas áreas. Podrán autorizarse las pequeñas instalaciones que faciliten el uso público de ciertas zonas (carriles bici, sendas, quioscos, áreas de esparcimiento).

Art.4.9.- Zona de protección histórico-artística y paisajística (PH)

1. Los elementos y los terrenos incluidos en ella se encuentran sujetos al régimen específico de protección regulado en el Título Tercero de estas Normas.

2. Uso dominante y exclusivo: educativo-cultural (Ded) en su vertiente científica e investigadora, amparando exclusivamente la actividad, no autorizándose construcción cerrada alguna.

3. Se entenderán prohibidos todos los restantes usos salvo el Nag, Nfo, Nme y Nes.

Art.4.10.- Zona de protección de infraestructuras y dominio público (PD).

1. Le será de aplicación la reglamentación específica correspondiente a su naturaleza, conforme a la legislación sectorial vigente, debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven. En todo caso no se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura que se trate de realizar. Los caminos municipales se regirán por la normativa del art. 4.11 siguiente.

El régimen de protección de esta Zona podrá ser desarrollado mediante Plan Especial con determinaciones particularizadas para cada elemento de Sistema General.

2. Las vías pecuarias existentes en el término municipal tendrán, en suelo no urbanizable, la calificación PD.

3. Con el fin de facilitar la ejecución de la futura Autovía Nules-Almazora y en cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, se establece:

a) Una zona de protección de infraestructuras y dominios públicos de 200 m., exterior a la traza grafiada en el presente Plan General, tal y como queda reflejada en los correspondientes planos de ordenación (serie C).

b) No se permitirán mas usos que los agrícolas, sin ningún tipo de transformaciones, en tanto en cuanto no sea redactado el correspondiente proyecto definitivo de Autovía.

Art.4.11.- Red de caminos municipales integrada en la zona PD.

(modificado por modificación núm. 2)

1. La red municipal de carreteras y caminos está constituida por todos lo que forman parte de la infraestructura agraria y de comunicación del Término Municipal, no integrados en la red básica ni local de la Comunidad Valenciana o en la Red Provincial. Esta red forma parte de la zona de Calificación PD y su trazado viene recogido en la cartografía base a escala 1:5.000 del presente Plan General. Pertenecen, concretamente, a ella, los denominados caminos rurales, de dependencia de la antigua Cámara Agraria, así como los caminos vecinales o de propiedades no dotados de estatuto jurídico propio (títulos de propiedad o servidumbre, comunidad de usuarios, etc.).

2. Se establece como **zona de dominio público**, en el ámbito de estos caminos, toda la anchura de la calzada y arceles. (...)

En esta zona no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.

3. Los vallados de finca, que se otorguen previa licencia municipal, se construirán siempre fuera de la zona de dominio público establecida. (...)

4. Se establece como **zona de protección** un espacio delimitado por dos líneas situadas a 10 m. de la arista exterior de la calzada, en todos los casos. En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización. No se admite en esta zona nueva construcción ni edificación alguna, salvo que estuviera directamente vinculada con el uso agrícola de la finca (apeados, regueros, etc.) y no comporten aumento de volumen.

En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de protección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización municipal correspondiente, siempre que no comporten aumento de volumen, ni incremento en el valor de expropiación.

5. En ningún caso podrán autorizarse obras o actuaciones en las zonas contiguas a las carreteras de la red municipal que disminuyan la seguridad de la vía, dificulten el funcionamiento de la misma o resulten en detrimento de las condiciones de drenaje preexistentes.

Art.4.12.- Zona de protección del dominio público marítimo terrestre (DM).

1. Le será de aplicación la reglamentación específica contenida en la vigente Ley de Costas y Reglamento de desarrollo, debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven.

2. El régimen urbanístico de esta zona será el definido en el Título III de la Ley de Costas.

3. Para el conjunto del área litoral que engloba esta calificación podrá redactarse un Plan Especial de ordenación de usos, sujeto a la normativa ya citada de la legislación de costas.

Art.4.13.- Zona de protección del dominio público hidráulico (DH).

Le será de aplicación la reglamentación específica contenida en la vigente Ley de Aguas y normativa de desarrollo, debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven, no admitiéndose más que los usos y aprovechamientos en ella contemplados.

Art.4.14.- Suelo no urbanizable de régimen común de normativa general (RC.1).

(Modificado por modificación núm. 17)(Modificado por modificación núm. 37)

1. Uso dominante: Agrícola (Nag).

2. Usos prohibidos:

- Residencial (R); salvo las edificaciones tradicionales existentes (Run) con anterioridad al Plan General y las que se establezcan al amparo de lo previsto en el artículo 4.5 de estas Normas.

- Terciario (Ter): excepto Tco.1a en edificios tradicionales ya existentes antes de la aprobación definitiva del presente Plan, y excepto tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca que puedan implantarse en construcciones de nueva planta, y excepto estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil.

- Industrial (Ind), salvo lo previsto en el art. 4.7.8 de estas Normas.

- Almacén (Alm), excepto Alm.1a, pero con una superficie máxima de 30 m2 que se permitirá cuando esté vinculado a usos agrarios, de acuerdo con lo previsto en el art. 4.7.1. de estas Normas Urbanísticas.

- Extractivos (Nex).

3. En RC.1 se permiten usos dotacionales de los siguientes tipos: Das, Ded, Dsa, Dsc y Dsr en los términos establecidos con anterioridad en el art. 4.7.6.. Así como Din.6 (Estaciones de servicio) con las condiciones señaladas en el apartado 9 del artículo 4.7 anterior.

Art.4.15.- Suelo No Urbanizable de régimen común en núcleo rural (RC.2).

1. Uso dominante: Agrícola (Nag) y residencial unifamiliar (Run).

2. Usos prohibidos: el régimen de usos prohibidos será idéntico al de la zona RC.1.

3. En la zona RC.2 se permiten usos dotacionales de los siguientes tipos: Das, Ded, Dsa, Dsc y Dsr, que podrán ubicarse exclusivamente en edificios existentes.

4. Para cada uno de estos núcleos rurales independientes deberá redactarse un proyecto de Urbanización adecuado a las características de núcleo rural disperso, a fin de mejorar la infraestructura viaria existente y resolver adecuadamente el saneamiento.

5. No se permitirá la construcción de nuevas viviendas pero podrán mantenerse, reformarse y rehabilitarse las existentes, salvo si resultan afectadas por servidumbres de carreteras o de otras normativas sectoriales, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable. No se permitirá incrementar el volumen existente ni la ocupación en planta de la edificación cerrada, debiendo los proyectos de reforma o rehabilitación respetar o restituir el carácter y estilo de la construcción tradicional.

Art.4.16.- Construcción de Palomares en Suelo no Urbanizable de Régimen Común.

(modificado por modificación núm. 2)

Se autoriza la construcción de Palomares para la Columbicultura, en suelo no urbanizable, con las siguientes condiciones:

a) La superficie máxima de ocupación de parcela será de 15 metros cuadrados.

b) La altura máxima de coronación será de 8 metros.

c) Se establece un retiro mínimo a lindes frontales y laterales de 5 metros.

d) Si se adosa a edificación existente no será necesario retiro a linde.

e) Se establece una parcela mínima de 3.000 m².

Estas construcciones respetarán la tipología habitual de las mismas. Sin introducirse elementos extraños que puedan habilitarlos como lugares habitables.

TITULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Art.5.1.- Introducción

1. Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente Título son, al igual que las condiciones particulares de Zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación de una parcela (y condicionantes del modo en que ésta puede producirse), aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

a) En suelo urbanizable y, en algún caso, en suelo urbano: las condiciones de ordenación reguladas en el Título Segundo de estas Normas. Es decir la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondiente.

b) Y siempre: las condiciones de ejecución reguladas en el Título Tercero para cada clase de suelo, tanto las de carácter subjetivo (la previa reparcelación o compensación y haber sufragado la propiedad o estar sufragando el coste de urbanización) como las de carácter objetivo (que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos).

2. Las citas que se realizan en el presente título a las Normas de Habitabilidad y Diseño HD.91 de la Generalitat Valenciana, deben entenderse referidas también a las normas que, en su caso, pudieran sustituirlas con igual o superior rango.

Art.5.2.- Condiciones de la Edificación

Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y calidad ambiental, y salvo previsión en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona, las siguientes condiciones:

a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).

b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).

c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).

d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE PARCELA.

Sección Primera: Dimensiones de la parcela

Art.5.3.- Parcela urbana

Se entiende por parcela urbana (en adelante: parcela) toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

Art.5.4.- Vinculación entre edificación y parcela

1. Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes, sin que del conjunto de éstos se puedan derivar facultades inexistentes para la propiedad de la finca matriz como consecuencia de agregaciones y segregaciones sucesivas.

2. Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de parcela mínima.

Art.5.5.- Segregación y agregación de parcelas

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.

2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme al Art.259.3 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

3. Se considerará innecesaria la licencia de parcelación para las segregaciones de fincas que se produjesen en los siguientes supuestos :

a) Cuando se segregue de una parcela edificable la porción de la parcela originaria destinada a viales o equipamientos públicos.

b) Cuando se segregue de una parcela calificada de uso y dominio público una parte de la misma, a fin de llevar a cabo operaciones de equidistribución de beneficios y cargas.

c) Cuando se opere una segregación para separar de una finca clasificada como suelo urbano la parte de la misma clasificada como suelo urbanizable o no urbanizable.

d) Cuando se segregue de una finca incluida parcialmente en una Unidad de Ejecución, la parte externa a dicha Unidad de Ejecución.

4. En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

5. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

6. La parcela mínima edificable se define en el presente Plan en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.

Art.5.6.- Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima.

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.

3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

4. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

5. Si se estableciera, o algún instrumento de planeamiento viniera a establecer, parcelas máximas, no podrán realizarse segregaciones o agregaciones de propiedades cuyo resultado sea la formación de parcelas superiores a la máxima.

Art.5.7.- Agregación obligatoria de parcelas

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tenga linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

4. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela

Art.5.8.- Concepto y Aplicación

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Ordenanzas particulares de Zona y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Art.5.9.- Alineaciones

Son Alineaciones las líneas que establecidas por el Plan o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen y los sótanos permitidos.

La alineaciones serán replanteadas y fijadas, previamente a la edificación, por los servicios Técnicos Municipales.

Para aquellos chaflanes no reflejados en la cartografía del Plan y por tanto no grafiados en los planos de ordenación de la serie D, prevalecerá su existencia física en el momento de fijación de alineaciones frente a lo determinado en dichos planos.

Art.5.10.- Alineación Exterior

Es Alineación Exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. Se encuentra grafiada en el Plano D del Plan General excepto para ciertas Areas de Planeamiento de Desarrollo. Para su interpretación y traslación al terreno se tomará como referencia la cota libre entre líneas dibujadas, tomando como referencia la edificación existente reflejada en la cartografía base del Plan, o aquellos hitos o puntos que resulten identificables. En los casos en que esta alineación exterior coincida con la línea de la edificación existente, se tomarán las porciones de coincidencia como referente prioritario para su fijación.

Art.5.11.- Alineación Interior

Señala la separación entre la(s) porción(es) de parcela edificable que puede(n) sustentar edificación y la(s) que deben permanecer sin ella, de acuerdo con los coeficientes de ocupación máxima de parcela que se fijan en cada zona de calificación.

Art.5.12.- Alineación de Fachada

Las Alineaciones de Fachada determinan la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja, señalando la intersección de dichas fachadas con el último forjado del volumen inferior.

Art.5.13.- Rasante

Se distinguen:

a) La línea de rasante que, establecida por este Plan o por los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje. De estar ejecutada la vía pública, y salvo indicación en contrario, se tomará el perfil existente.

b) Cota de rasante, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Art.5.14.- Distancia a lindes

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

Art.5.15.- Retranqueo

Es la distancia entre la alineación exterior y alineación interior o, en su caso, alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

Art.5.16.- Separación entre edificios

Se entiende que un edificio está separado de otro una distancia dada como mínimo, cuando ninguna

de las circunferencias que pueda trazarse con radio igual a la distancia citada y centro en cada uno de los puntos de la proyección horizontal de los perímetros, incluidos los salientes del primero, intersección a la de los segundos.

Art.5.17.- Profundidad edificable

Es la distancia, entre la alineación exterior, y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior.

Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela

Art.5.18.- Superficie ocupable

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.
2. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable. No obstante si se sitúan bajo espacios libres de parcela, no podrá ocuparse más del 50% de la superficie libre con construcción subterránea.
3. En los espacios libres, se admitirá sobre rasante las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, etc.), de 3,00 metros de altura máxima sobre rasante, destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres y, también, como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo los espacios libres. Estas construcciones no podrán ocupar, en ningún caso una superficie superior al 15% de la porción de parcela destinada a espacio libre.

Art.5.19.- Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.
3. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

Art.5.20.- Superficie libre de parcela

Es la parte de parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela

Art.5.21.- Superficie construida por planta

1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores del forjado de techo de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas de uso público o comunitario, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
3. Los voladizos en los que menos de un 50% de su perímetro esté abierto computarán por el 100% de su superficie, y por el 50% de la misma si más del 50% de su perímetro está abierto.
4. Esta superficie construida se define a efectos únicamente fiscales, de valoración o estadísticos y no debe confundirse con el concepto de edificabilidad definido en los artículos 5.24 al 5.26 y que es el que permite cuantificar los aprovechamientos urbanísticos sobre parcela que otorga este Plan General.

Art.5.22.- Superficie construida total

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Art.5.23.- Superficie útil

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio. Las reglas para su cómputo serán las establecidas en las Normas HD-91 o, en su caso, en la normativa de V.P.O. para edificios acogidos a protección.

Art.5.24.- Edificabilidad

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

Art.5.25.- Edificabilidad asignada de modo geométrico

1. Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del Plan, aquella será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el Plan para cada porción de la parcela. Este modo de asignación de edificabilidad se utiliza en el presente Plan General para las calificaciones CHP, EDC.1, EDC.2, ALM.1, ALM.2, ALM.3 e IND.

2. Si como consecuencia de Estudios de Detalle, o por otra causa prevista por el planeamiento, la edificabilidad asignada geoméricamente por el Plan se redistribuyera en la parcela, no contarán, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que puedan construirse en función de las características métricas y tipológicas de las fachadas resultantes de la edificación, atendiendo a las condiciones que se establecen en las Ordenanzas particulares de cada Zona.

Art.5.26.- Edificabilidad asignada de modo aritmético

1. La edificabilidad asignada de modo aritmético se expresa en metros cuadrados de forjado de techo construibles por cada metro cuadrado de parcela neta y su notación abreviada es m²/m². Esta forma de definir la edificabilidad se utiliza en el presente Plan General para las calificaciones EDA, UFA, UFH, y TER.

2. Los metros cuadrados de forjado de techo construibles máximos sobre cada parcela serán el resultado de multiplicar su superficie neta entre lindes por el coeficiente de edificabilidad asignado por el plan a la zona de calificación urbanística en que se encuentre.

3. A efectos de edificabilidad computable es indiferente el uso bajo techo, computando igual el utilizado para usos terciarios, residenciales, industriales o de locales técnicos o núcleos de acceso. Las escaleras computarán planta a planta por su proyección horizontal.

4. A efectos de cómputo de edificabilidad es indiferente que el espacio bajo techo esté abierto o cerrado, computando ambos de idéntica forma. Quedan exceptuados los espacios abiertos en planta baja, en calificación EDA, como soportales, pasajes de accesos y uso público, y plantas bajas porticadas siempre que sean de uso público o comunitario. Asimismo, no computarán las plantas bajas diáfanos bajo bloque de apartamentos, en calificación EDA, si son de libre acceso.

5. El coeficiente de edificabilidad así definido se denomina coeficiente de edificabilidad neta o, simplemente, coeficiente de edificabilidad cuando se refiere a parcelas clasificadas como suelo urbano.

6. El coeficiente de edificabilidad global se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito. Se utiliza exclusivamente para definir la edificabilidad global del Suelo Urbanizable (Programado y No Programado).

CAPITULO TERCERO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas.

Art.5.27.- Altura del edificio

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Art.5.28.- Cota de referencia

Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan, que sirve de origen para la medición de la altura.

Art.5.29.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.

b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

2. En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

a) La cota de referencia se establecerá en el punto medio de la acera por la que se accede a la parcela. Si tuviese dos o más accesos a dos o más calles, se tomará la media aritmética de las cotas de cada uno de los puntos medios de cada paramento. Se exceptúan de esta regla las parcelas con calificación UFH ó UFA, en las que la cota de referencia será la cota del terreno natural en el centro geométrico o baricentro de la parcela.

b) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los "escalones", y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultase de edificar en un terreno horizontal.

3. En ningún caso la cota del pavimento de piso de la o las plantas bajas podrá establecerse con una variación absoluta superior a 2,00 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

Art.5.30.- Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de referencia. Se distinguen las siguientes:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esta última planta.

b) Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.

c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

Art.5.31.- Altura en número de plantas

Es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

Art.5.32.- Altura máxima

1. Se entiende por Altura máxima la señalada por el planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada Zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

3. Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima, salvo cuando se determine expresamente lo

contrario en una zona de calificación urbanística.

Art.5.33.- Planta

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

Art.5.34.- Planta baja

Se entiende por planta baja aquella planta que tiene el pavimento del piso a una cota no superior a 1,20 m. sobre la cota de referencia, ni a una cota inferior a 0,50 m. bajo la cota de referencia. La altura libre de Planta Baja se determinará en función del uso y de las Ordenanzas particulares de la Zona.

Art.5.35.- Planta de piso

Se entiende por Planta de Piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Art.5.36.- Terrado o azotea

Superficie situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

Art.5.37.- Entreplanta (Entrepiso o altillo)

Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja y sólo podrá realizarse cuando expresamente se prevea en las ordenanzas particulares de zona. Cuando se admita la construcción de entreplantas en una Zona, deberá cumplirse que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior.

La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2,10 metros.

Art.5.38.- Altura de planta

Se entiende por altura de planta, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art.5.39.- Altura libre de planta

1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
2. Salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos de este artículo o determinación contraria en las Ordenanzas particulares de cada una de las Zonas, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, si existe utilización permanente por personas, será la establecida en las normas HD-91, o normativa que la sustituya con igual rango.
3. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial,..) de 3 metros en todas las plantas de dicho uso, salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2,20 metros como mínimo.
4. Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima de suelo a techo será de 3,20 metros y de 2,80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

Sección Segunda: De la construcción bajo rasante

Art.5.40.- Planta Sótano

1. Se entiende por planta sótano aquella que tiene el pavimento de piso a una distancia mayor de 2,50 m. bajo la cota de referencia, o teniendo menor distancia bajo esta cota, no cumple las condiciones requeridas por el artículo 5.41 siguiente para ser considerada semisótano.
2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimo absoluto de 2,20 metros para la altura libre en el caso de aparcamientos e instalaciones complementarias y de 2,50 para el resto de usos.

Art.5.41.- Planta Semisótano

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que el pavimento de piso se encuentra entre 0,50 m. y 2,50 m. bajo la cota de referencia. La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a menos de 0,80 m. sobre la cota de referencia.
2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y máximos de 3,30 metros.

Art.5.42.- Piezas habitables en plantas bajo rasante

1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables ni ningún uso que requiera la presencia permanente de personas. Se excluyen, excepcionalmente, las instalaciones médicas de radioterapia, debidamente acondicionadas y adaptadas a la normativa de seguridad vigente.
2. En planta semisótano se prohíben la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales, los usos recreativos (Tre) y los usos comerciales de categorías Tco.2 y Tco.3.

Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa

Art.5.43.- Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura de cornisa máxima o de altura de cornisa del ático que se autorice, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones y excepciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 0,40 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 50% (cincuenta por cien).

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 4,00 metros sobre la altura de cornisa. Se admitirán, asimismo, casetas de ascensores que no sobrepasen 4,00 metros por encima de la cara inferior del forjado del techo de los áticos permitidos. En el caso de cubiertas inclinadas que contengan espacios habitables, la caseta de ascensor no podrá superar en más de 2 m. la altura de coronación de la cubierta inclinada, y no podrá sobresalir de ella en los 4 primeros metros desde la línea de fachada.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos y barandillas que no podrán rebasar en más de 1,50 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

3. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

Art.5.44.- Atico

Se entiende por ático la última planta de un edificio, coincidente con la planta de terrado o azotea cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas, y su fachada se encuentre retirada de los planos de fachada del edificio recayentes a vía pública o a espacio libre de uso público.

Art.5.45.- Desván

Se entiende por desván la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere. Los desvanes nunca podrán constituir piezas habitables independientes ni tampoco vinculadas a las viviendas o locales de la última planta, salvo lo autorizado para las zonas de calificación CHP, UFH y UFA.

Sección Cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes

Art.5.46.- Cuerpos Salientes (vuelos)

(nueva redacción dada por modificación núm. 13)

1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados. Responden a las siguientes definiciones, **sin perjuicio de las condiciones específicas que se determinan en las ordenanzas particulares:**

a) Se entiende por **balcón** el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm., y una anchura total no superior a 3 metros

b) Se entiende por **balconada** el balcón corrido que sirve a más de un vano, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.

c) Se entiende por **terracea** el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en los párrafos a) y b) anteriores.

d) Se entiende por **mirador** el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 1,00 m. y una anchura total no superior a 4,50 metros. Cuando se disponga en esquina podrá tener una anchura máxima de 4,50 metros a cada lado, medidos sobre la alineación de fachada.

e) Se entiende por **cuerpo volado** el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

2. En las Ordenanzas particulares (Título sexto) se establece para cada Zona y/o Subzona el régimen pormenorizado de los cuerpos salientes autorizados.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la construcción de los cuerpos salientes se permitirá siempre y cuando no pueda implicar una distancia inferior a **D** entre cuerpos salientes diferenciados situados en paramentos opuestos o concurrentes con arreglo al siguiente cuadro:

0°	<= A <=	30°	D= 4,50
30°	< A <=	60°	D= 3,50
60°	< A <=	90°	D= 2,50
90°	< A <=	120°	D= 1,80
120°	< A <=	150°	D= 1,40
150°	< A <	180°	D= 1,00
	A =	180°	D= 0,60

Donde **A** es el ángulo exterior, en grados sexagesimales, que forman los paramentos de fachada concurrentes u opuestos (sus prolongaciones) sobre los que se sitúan los cuerpos salientes, y **D** la distancia mínima, en metros, que debe respetarse entre los cuerpos salientes.

4. En cualquier caso la separación entre dos cuerpos salientes diferenciados será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60 cm. Asimismo los cuerpos salientes se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 1,00 m. **Los cuerpos salientes se situarán a una cota mínima de 3,50 m de la cota de rasante.**

Art.5.47.- Entrantes

Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:

a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.

b) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

Sección Quinta: De la estética de los edificios

Art.5.48.- Aplicación

Las condiciones estéticas que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

Art.5.49.- Salvaguarda de la estética urbana

1. Las actuaciones incidentes sobre el patrimonio protegido, directa o indirectamente, estarán sujetas a dictamen de la Comisión Informativa Municipal competente.
2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo. (T.R. de 1.992).

Art.5.50.- Protección de los ambientes urbanos

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada Zona en la que se localice se determine en estas Normas.
2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características del edificio.
3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés no respetuosa del edificio original. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.
4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
5. En obras de reestructuración parcial las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente las fachadas exteriores y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la Zona.

Art.5.51.- Fachadas

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Art.5.52.- Tratamiento de las plantas bajas

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Art.5.53.- Modificación de fachadas

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste a la propiedad en los términos establecidos en el Art.246.2 de la Ley del Suelo. (T.R. de 1.992).

2. Cualquier actuación incidente sobre la obra de fábrica o cerramientos de la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto o plano de conjunto que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada.

3. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar, de modo simultáneo, idéntica solución en los huecos. Se autorizan los cerramientos acristalados de terrazas, con carácter ligero y desmontable, siempre que se acuerde por la Comunidad de Propietarios la adopción de un tipo único para la totalidad de la fachada.

Art.5.54.- Soportales

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar, en su caso, la alineación exterior/interior con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 3,00 metros y su altura libre mínima la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las ordenanzas particulares de Zona.

Art.5.55.- Medianeras

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación (que habrán de cumplir las ordenanzas particulares de Zona), se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art.5.56.- Instalaciones en la fachada

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.

3. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc..) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante Ordenanzas municipales específicas.

Art.5.57.- Cornisas y aleros

Las longitudes de vuelo de cornisas y aleros se determinan en las Ordenanzas particulares de Zona.

Art.5.58.- Marquesinas

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3,50 metros. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos

salientes permitidos en función del ancho de calle para cada Zona ni de la anchura de la acera menos 60 cm. No obstante en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor no mayor de 15 cm. se admitirá una longitud de vuelo máxima de 1,50 metros sin superar la anchura de la acera menos 60 cm.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del 15 % de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Art.5.59.- Rótulos y otros elementos de publicidad exterior

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, apruebe el Ayuntamiento. En ausencia de las mismas, los rótulos y elementos de publicidad deberán integrarse de modo armónico en la arquitectura de la fachada.

Art.5.60.- Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 cm., con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

Art.5.61.- Toldos

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cm., sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Por ordenanza municipal se regularán las condiciones de instalación en vía pública de toldos fijos y acristalamientos cubiertos de vía pública o espacios libres privados de parcela.

CAPITULO CUARTO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección Primera: Preliminar

Art.5.62.- Aplicación

1. Las condiciones funcionales de la edificación residencial, así como las de habitabilidad y diseño se ajustarán a lo regulado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) o norma de rango equivalente que las sustituya. Lo previsto en este Capítulo Cuarto se entenderá, por tanto, subsidiario de las citadas Normas HD-91 que prevalecerán, en todo caso, salvo allí donde las presentes Normas establecen exigencias mayores.

Para la edificación no residencial regirá plenamente lo dispuesto en este Capítulo, sin perjuicio de las mayores exigencias que resulten de la normativa sectorial estatal o autonómica de aplicación.

2. Las condiciones establecidas en el presente Capítulo (a excepción del art.5.71, la Sección quinta y la Sección sexta A que sí serán de aplicación) no son de aplicación para los edificios protegidos.

3. Deberán cumplirse además de las previstas en este Capítulo las condiciones de este tipo que se establezcan en las Ordenanzas particulares de la Zona en la que se encuentre el edificio, y en cualquier caso las que establezca la legislación sectorial vigente.

Art. 5.62 bis.- Piscinas

(modificado por modificación núm. 2)

Las piscinas en parcela privada, deberán estar retiradas al menos un metro de los lindes laterales y en su caso un metro, igualmente, de los lindes frontales.

Art.5.63.- Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Art.5.64.- Pieza habitable

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales

Art.5.65.- Local exterior

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de la Ordenanza particular de la Zona en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

Art.5.66.- Condiciones de las Piezas habitables

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

Art.5.67.- Vivienda exterior

Toda vivienda de nueva planta deberá ser exterior, para lo cual al menos uno de los huecos (de dimensiones horizontal y vertical no inferiores a 0,90 metros y 1,80 metros respectivamente), de una pieza habitable (excepto cocina) deberá recaer directamente sobre alguno de los siguientes espacios:

- a) Vía pública, calle o plaza.
- b) Espacio libre público o privado lindante con vía pública en una longitud no inferior a 5 metros, con las limitaciones que se deriven, en su caso, de lo establecido en el párrafo c) siguiente.
- c) Patio de manzana abierto que cumpla con las siguientes condiciones:
 - c1) Se deberá poder inscribir en el mismo un círculo de diámetro no inferior a 15 metros
 - c2) La relación entre la longitud del perímetro total del patio de manzana (incluidos los anchos de las embocaduras del mismo) y la suma de anchuras de las embocaduras no podrá determinar un cociente superior a 6.
 - c3) Al menos una de las embocaduras tendrá un ancho no inferior a 10 metros.

Art.5.68.- Prevención de las caídas

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.

Art.5.69.- Patio de luces

1. Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.
2. El patio de luces puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana.
3. Se define la altura del patio como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.
4. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

Art.5.70.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante residencial.

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima del patio de luces interior se ajustará a lo dispuesto en las Normas HD-

91.

Art.5.71.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante no residencial.

1. En edificios de uso dominante no residencial, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen del número de plantas recayentes a dicho patio o, en su caso, de la altura H del patio, según el siguiente cuadro:

Num. de plantas recayentes	Dimensión mínima	Superficie mínima
1 a 3.....	3,00 m.....	9 m2
4.....	3,00 m.....	12 m2
5.....	3,50 m.....	15 m2
6.....	4,00 m.....	18 m2
7.....	4,75 m.....	25 m2
8.....	5,50 m.....	33 m2
9.....	6,25 m.....	42 m2

2. A partir de 10 plantas recayentes, inclusive, se estará a las siguientes determinaciones : dimensión mínima: H/4, y superficie mínima: $H^2/15$.

Art.5.72.- Patios de luces exteriores

1. En los patios de luces exteriores, el mínimo frente abierto **f**, es función de la altura **H** del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cumpliéndose que:

3 m. menor o igual que **f** mayor o igual que **H/4**

2. La profundidad del patio exterior de luces, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto **f** de fachada.

Art.5.73.- Patio de ventilación en uso residencial.

1. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables y/o escaleras.

2. El patio de ventilación puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana. Sus dimensiones se ajustarán a las Normas HD-91.

Art.5.74.- Patios de ventilación interiores, en uso no residencial.

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a 0,15 H y su superficie deberá ser igual o mayor a $H^2/25$ metros cuadrados. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie. Así pues se deberá cumplir (salvo lo dispuesto en el artículo siguiente):

.....uso del local.....	dimens. mínima.....	superf. mínima.....
Piezas no habitables	0,15xH >= 3 m.	$H^2/25 >= 9 m^2$

Art.5.75.- Patios de ventilación exteriores (piezas no habitables)

1. En los patios de ventilación exteriores, el mínimo frente abierto **f**, es función de la altura **H** del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cumpliéndose que:

3 m. menor o igual que **f** mayor o igual que **0,15H**

2. La profundidad del patio exterior de ventilación, medida normalmente al plano de la fachada, será

menor o igual a vez y media el frente abierto f de fachada.

Art.5.76.- Otras condiciones de los patios

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.
2. El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.
3. Los patios de ventilación interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre y cuando se cumpla lo dispuesto en las Normas HD-91
4. Para los áticos que se construyan en edificios de nueva planta, serán de aplicación las condiciones establecidas en los artículos anteriores, contando, a efectos de dimensionamiento de los patios, como una planta más.

Art.5.77.- Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil de la planta del local, salvo en viviendas y locales de uso residencial en que será de 1/8 de la superficie útil de la planta de cada pieza habitable. No obstante para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente, si la hubiere.
2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que cumpla lo dispuesto en las Normas HD-91. No obstante para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente, si la hubiere.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o colectivos para su eliminación.
4. En los cuartos de aseo, que no dispongan de huecos al exterior que garanticen su ventilación con superficie practicable de hueco no inferior a 1/20 de la de la planta, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice su ventilación.
5. Se admitirá que la iluminación y/o ventilación de una pieza, excepto Estar, Estar-comedor o Estar-comedor-cocina en viviendas, pueda realizarse de modo exclusivo a través de galerías o tendederos con cerramientos diáfanos siempre y cuando las superficies de iluminación y/o ventilación, entre la pieza y la galería o tendedero, exigidas en los párrafos 1, 2 y 4 de este artículo se aumenten en un 50%.

Sección Tercera: Accesos y circulación interior

Art.5.78.- Normativa de protección contra incendios

Las condiciones funcionales que se establecen en esta Sección se aplicarán con independencia de las mayores exigencias que puedan desprenderse de las condiciones de entorno, compartimentación, evacuación, etc., que se determinan en la reglamentación específica vigente de protección contra incendios, de carácter estatal o autonómico.

Art.5.79.- Accesos a las edificaciones

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.
2. Todos los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible.

Art.5.80.- Puerta de acceso

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuyo ancho libre de vano, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,00 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,30 metros.
2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Art.5.81.- Circulación interior

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art.5.82.- Rampas peatonales

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art.5.83.- Supresión de barreras arquitectónicas

Se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

Art.5.84.- Accesos comunes a las viviendas

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art.5.85.- Accesos interiores en las viviendas

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art.5.86.- Accesos comunes e interiores en locales hoteleros

Se estará a la legislación específica vigente, y como mínimo los accesos interiores cumplirán las condiciones que se establecen para las viviendas en las Normas HD-91.

Art.5.87.- Circulación interior en uso comercial

1. En los locales comerciales de la categoría Tco.1 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m.; los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
2. En los locales de categorías Tco.2 y Tco.3, los recorridos principales tendrán una anchura mínima de 1,40 m.; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.
3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados, o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior.

Art.5.88.- Pasajes comerciales

Los locales comerciales que se establezcan en planta baja podrán formar un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura no inferior a 4 metros en todo su recorrido.

Art.5.89.- Accesos comunes e interiores en locales de oficinas

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 1,30 metros
2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82,5 cm.
3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior.

Art.5.90.- Aparatos elevadores

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 12 metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.
2. La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente *Reglamento de Aparatos Elevadores* e Instrucciones técnicas que lo desarrollen o norma de rango equivalente que lo sustituya.
3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en la *Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ITA* que se considera vinculante a los efectos de las presentes Normas. Se cumplirá asimismo lo previsto en las Normas HD-91 en este apartado.
4. El acceso al ascensor en planta baja cumplirá las condiciones de las Normas HD-91.

5. Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de 1,50 m.

6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

7. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso al que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Sección Cuarta: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones.

Art.5.91.- Señalización en los edificios

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

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

Art.5.92.- Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación vigente *NBE-CPI Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios*, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de carácter autonómico o estatal.

2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, de acuerdo con la normativa aplicable.

3. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano o semisótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Los existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente plan quedarán fuera de ordenación sustantiva.

Art.5.93.- Prevención contra el rayo.

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

Sección Quinta: Condiciones Ambientales

Art.5.94.- Condiciones Ambientales

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

2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Art.5.95.- Compatibilidad de actividades

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas a través de los procedimientos de la ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y normas de desarrollo.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas o, en su caso, el reestablecimiento de la situación jurídica preexistente.

Art.5.96.- Lugar de observación del impacto ambiental

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por la prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes, o en la normativa general de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Art.5.97.- Regulación del uso industrial y del uso almacén

1. Para la clasificación de actividades, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de la Generalitat Valenciana, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Normas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de la presentes Normas podrá aprobar Ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten y pormenoricen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en estas Normas.

Art.5.98.- Evacuación de humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se exceptúan las salidas de humos de cocinas de viviendas, que podrán tener salida a través de tendedores, terrazas o balcones. Queda expresamente prohibida la salida de humos de bares y restaurantes por fachadas a vía pública, a patio de manzana o a patio de luces.

2. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.

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

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbres de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura debiéndose cumplir la Norma Tecnológica NTE-ISV o norma que le sustituya.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades,

hoteles, restaurantes o cafeterías.

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

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el *Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria* -RD 1618/1980- e *Instrucciones técnicas complementarias IT.IC* -Orden de 16 de julio de 1981, o normas equivalentes.

Art.5.99.- Instalación de clima artificial

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

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

Art.5.100.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

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

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

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

Art.5.101.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.

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

Art.5.102.- Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes o normativa general de aplicación.

Art.5.103.- Vibraciones

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

Art.5.104.- Deslumbramiento

Desde los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Sección Sexta: Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales.

A) Servicios y dotaciones de los edificios

Art.5.105.- Dotación de agua

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art.5.106.- Dotación de energía eléctrica

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art.5.107.- Instalaciones de transformación

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

Art.5.108.- Cuarto de contadores y controles

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

En los edificios destinados a viviendas será necesaria la previsión de centralización de cantadores, siendo las características técnicas, tanto de los cuartos de contadores como de los demás elementos constituyentes de las instalaciones de enlace, fijadas según lo estipulado en la Norma Técnica para Instalaciones de Enlace en edificios destinados preferentemente a viviendas (Orden 89/4948 de la Generalitat Valenciana D.O.G.V. de 20-11-89 o norma equivalente que la sustituya).

Art.5.109.- Puesta a tierra

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

Art.5.110.- Otras energías

1. Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.
2. Los depósitos de G.L.P. deberán, preferentemente, instalarse en la zona de parcela no visible desde vía pública y a más de 2,00 m. de distancia de linde lateral, debiendo ser objeto de autorización expresa que garantice el cumplimiento de la normativa vigente.

Art.5.111.- Telefonía

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas en cumplimiento del art. 2.8 de la HD-91 y la normativa telefónica para redes interiores N.P.T.I.-002 o normas equivalentes que las sustituyan, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.

Art.5.112.- Radio y Televisión

En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar y en aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Art.5.113.- Evacuación de aguas pluviales

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger

dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Art.5.114.- Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.

Art.5.115.- Evacuación de residuos sólidos

1. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que pueda prever expresamente una ordenanza municipal reguladora de la materia.

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Art.5.116.- Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

B) Condiciones de habitabilidad de las viviendas

Art.5.117.- Programa mínimo de vivienda

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art.5.118.- Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

C) Servicios sanitarios mínimos.

Art.5.119.- Aseos en locales de comercio y hosteleros

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 500 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 200 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, para cada sexo, salvo para locales de menos de 100 m² de superficie útil de local, en que bastará un retrete y lavabo por cada sexo. Las anteriores reservas se entienden sin perjuicio de las mayores exigencias derivadas de normativas específicas.

Art.5.120.- Aseos en usos hoteleros y análogos

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil. Por cada 500 metros cuadrados útiles adicionales de espacios comunes o fracción superior a 200 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo.

Art.5.121.- Aseos en oficinas

1. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un retrete y un lavabo. Por cada 400 metros cuadrados más o fracción superior a 200 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

CAPITULO QUINTO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.

Sección Primera: Condiciones básicas

Art.5.122.- Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en los artículos 5.126 y siguientes.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
3. El Ayuntamiento admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior, pudiéndose incluso no efectuar reserva alguna en parcelas que, limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 14 x 20 metros. También se admitirá una dotación inferior (pero no su eliminación total), cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas semisótano o primer sótano a aparcamientos, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.

Art.5.123.- Plaza de aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo o usuario	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Automóviles grandes	5,00	2,50
Plaza minusválido	4,50	3,50
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	12,00	3,50

2. La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de las plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra.
3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en las Normas HD-91 o norma de rango equivalente que las sustituya.

Art.5.124.- Garajes y estacionamientos (modificado por modificación núm. 32)

1. En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por Garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.

b) Se entiende por Estacionamiento el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento en dicho lugar.

2. Podrán ubicarse unos y otros en:

a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios **y plantas altas según condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada EDC2 de Playa.**

b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

c) Edificios exclusivos.

d) Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de Estacionamientos o de Garajes respectivamente. Podrán dictarse Ordenanzas Municipales específicas para regular con precisión estas ubicaciones.

Art.5.125.- Aparcamiento en los espacios libres

1. No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 40% de la porción de parcela destinada a aquéllos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación y, en su caso, las expresamente previstas en el artículo 5.18.3.

Sección Segunda: Dotación mínima de aparcamientos

Art.5.126.- Dotación de aparcamientos en uso residencial

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por vivienda en las categorías Rpf y Run, y de una plaza por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 en la categoría Rcm.

Art.5.127.- Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

Art.5.128.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie de venta en las categorías Tco.1c, y Tco.2.

2. Para los comercios de la categoría Tco.3 se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial alimentaria.

Art.5.129.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos totales o fracción superior a 50, o por cada 2 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

Art.5.130.- Dotación de aparcamientos en oficinas.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros

cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina. Se exceptúan de esta reserva, las habilitaciones o reformas de locales existentes para instalación de oficinas si su superficie útil total no supera los 600 m².

Art.5.131.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 5 personas de aforo en las categorías Tre.2 y Tre.3.
2. En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 4 personas de aforo.
3. Los bares con instalación musical y pubs que se implanten en zonas de calificación IND o ALM.1, no requerirán reserva de aparcamiento, salvo disposición en contrario de la Ordenanza Municipal que específicamente se redacte.
4. El aforo se calculará de acuerdo con lo previsto en la reglamentación vigente de espectáculos públicos y locales de reunión.
5. Quedan excluidos de estas reservas de aparcamiento los usos de cine y teatro, cuando se justifique adecuadamente su escasa incidencia negativa en la red viaria o la presencia de suficientes plazas de aparcamiento en los alrededores de la ubicación.

Art.5.132.- Dotación de aparcamientos para minusválidos

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 1.000 metros cuadrados se reservará, como mínimo, un 2% de las plazas para minusválidos, con un mínimo de una plaza.

Art.5.133.- Dotación de aparcamientos en edificios protegidos

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

Sección tercera: Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos

Art.5.134.- Régimen transitorio

1. Las condiciones que se establecen en esta Sección serán de plena aplicación con carácter transitorio en tanto no se aprueben por el Ayuntamiento unas Ordenanzas municipales específicas que expresamente las sustituyan, total o parcialmente.
2. Las condiciones establecidas en el art. 5.135 siguiente no serán de aplicación a edificios de uso dominante residencial, para los que regirán las Normas HD-91 en sus previsiones contenidas en el art. 3.1. de las mismas.

Art.5.135.- Accesos y circulación interior de vehículos

1. Los locales de aparcamiento y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de una meseta horizontal (o de pendiente máxima 2%) de 3 metros de anchura mínima si el acceso es unidireccional y la vía pública por la que se accede tiene un ancho igual o superior a 12 metros, o de 4 metros si la vía tiene un ancho inferior a 12 metros. Si es bidireccional la anchura mínima de la meseta será de 5,50 metros. La profundidad mínima de la meseta será de 5 metros cuando la vía pública de acceso tenga un ancho mayor de 12 metros, o de 4 metros en los demás casos, no obstante en parcelas de profundidad no superior a 12 metros la profundidad de la meseta podrá reducirse, en cualquier caso, a 4 metros. El pavimento de dicha meseta deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar el trazado de ésta.
2. Los accesos y calles de circulación interior contarán un gálibo mínimo libre de 2,20 metros
3. Caso de que las puertas se sitúen en línea de fachada, en su apertura no barrerán la vía pública.
4. Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) En lugares de escasa visibilidad.
 - b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
 - c) En calles peatonales o lugares de concentración de peatones y especialmente en las paradas fijas

de transporte público.

5. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

6. Los aparcamientos de superficie útil inferior a 2.500 metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos. Si el acceso es unidireccional con uso alternativo de la rampa, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los 25 metros

7. Los aparcamientos entre 2.500 y 10.000 metros cuadrados contarán con entrada y salida independientes (dos rampas unidireccionales) o diferenciadas (en una misma rampa bidireccional), con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros

8. Los aparcamientos de superficie superior a 10.000 metros cuadrados deberán contar con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes, con una de ellas de ancho no inferior a 12 metros. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.

9. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva, del 12%, medida por la línea media. No obstante en locales de aparcamientos de superficie útil no superior a 600 metros cuadrados se admitirán pendientes hasta del 20% para rampas rectas y hasta del 15% para rampas en curva.

10. El ancho mínimo de las rampas en función de sus características será el siguiente:

- Rectilínea unidireccional.....3,00 metros
- Rectilínea bidireccional.....5,50 metros
- No rectilínea unidireccional.....3,50 metros
- No rectilínea bidireccional.....6,75 metros
(3,50 metros carril interior; 3,25 metros carril exterior)

11. En función de la superficie útil de local de aparcamiento a la que sirvan, se dispondrán, como mínimo las siguientes rampas:

- Superficie inferior a 2.500 metros cuadrados: una rampa unidireccional.
- Superficie entre 2.500 y 10.000 metros cuadrados: dos rampas unidireccionales o una bidireccional.
- Superficie superior a 10.000 metros cuadrados: dos rampas bidireccionales o cuatro unidireccionales.

12. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

13. El radio mínimo de giro de las rampas será de 6 metros, medido en el eje del carril en rampas de un solo carril, o en el eje del carril interior si se trata de rampas de dos carriles.

14. El radio mínimo de giro en las calles de circulación interior será de 4,50 metros medidos en el eje de la calle o calles.

15. El radio de giro en los encuentros de rampas de comunicación entre plantas y calles de circulación será como mínimo de 4,50 metros medidos en el eje.

16. Los anchos libres mínimos de las calles de circulación interior serán:

a) En calles unidireccionales:

- De 4,50 metros siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45 grados en el sentido de la marcha).
- De 4,50 metros en todas las calles por las que se acceda a 100 o más plazas de aparcamiento.
- De 3,00 metros en todos los demás casos.

b) En calles bidireccionales:

- De 5,75 metros en todas las calles por las que deban accederse a más de 100 plazas de aparcamiento.
- De 4,50 metros en todos los demás casos.

17. Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a 3 metros. La instalación de aparatos montacoches no exime de la exigencia de comunicación peatonal, mediante escaleras, entre todas las plantas y con el zaguán o el exterior.

18. Las viviendas sujetas a regímenes de protección se regirán, en cuanto a condiciones de locales de aparcamientos, por la normativa que les sea de aplicación (HD-91 o norma equivalente).

Art.5.136.- Accesos peatonales a locales de aparcamiento

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de, al menos, una puerta de entrada y salida de peatones cuyo dispositivo de apertura no sea automático.
2. Todas las plantas destinadas a aparcamiento de vehículos estarán dotadas de escaleras que permitan el tránsito peatonal entre ellas.
3. Los accesos peatonales cumplirán las condiciones establecidas en la Norma Básica NBE-CPI-91 o normativa que la sustituya.

Art.5.137.- Altura libre en locales de aparcamiento.

La altura libre en los garajes será, como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie. De existir instalaciones colgadas que impliquen una altura libre menor de 2,20 metros, éstas sólo podrán situarse sobre las plazas en cuyo caso la altura libre podrá reducirse hasta el mínimo de 2 metros.

Art.5.138.- Ventilación en locales de aparcamiento

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de sistemas de evacuación de humos natural, independientemente del mecánico que se proyecte o instale, de forma que corresponda 1 metro cuadrado de superficie de hueco por cada 300 metros cuadrados de superficie de local de aparcamiento en planta, sin computar en esta medida la superficie correspondiente a accesos.
2. Los locales de aparcamiento situados en sótanos y/o semisótanos, dispondrán de ventilación forzada. Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 5 renovaciones por hora y concebido de forma tal que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.
3. Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de ventilación forzada, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje o estacionamiento dentro de los límites reglamentados. Siempre que sea obligatoria la instalación de ventilación forzada se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de 1 por cada 600 metros cuadrados construidos o fracción. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del aparcamiento o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

CAPITULO SEXTO: CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN, DIMANADAS DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Art.5.139.- Vertidos

1. Cualquier vertido que se pretenda realizar a cauce público o al subsuelo, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente.
2. El Ayuntamiento vigilará que no se produzcan vertidos ilegales sobre todo en los cauces de los ríos Mijares y Seco, para ello se asegurará la conexión a la red general de saneamiento, para la posterior depuración de todas las aguas residuales producidas en el término, tanto las procedentes de las zonas residenciales como industriales, para lo que se establecerá la correspondiente Ordenanza Municipal sobre vertido a la red de saneamiento municipal.
3. Se exigirá, en caso de ser necesario, un tratamiento en origen para aquellas industrias o actividades cuyos vertidos así lo aconsejen, con vista a proteger la red de alcantarillado y el sistema

depurador previsto.

Art.5.140.- Residuos

1. El destino final de los residuos generados en el término municipal (inertes, asimilables a urbanos, tóxicos y/o peligrosos) será el adecuado a cada uno de ellos, de acuerdo con sus características físico-químicas.
2. Se prohíbe la quema de residuos, salvo que se dote de un sistema de incineración adecuado de acuerdo a la legislación vigente.
3. Se procederá en el plazo de un año a la limpieza y restauración de los actuales vertederos incontrolados de residuos dispersos por el término municipal.

Art.5.141.- Contaminación atmosférica

1. Se velará por el cumplimiento de la legislación vigente en materia de contaminación atmosférica (emisiones e inmisiones) de las industrias y demás actividades que se desarrollen en el término municipal.
2. Se adoptará las ordenanzas apropiadas respecto a la contaminación atmosférica y acústica.

TITULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACION URBANÍSTICA.

CAPITULO PRIMERO : DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Art.6.1.- Las Zonas de Calificación Urbanística

1. La división del territorio municipal en Zonas de calificación urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.
2. El régimen urbanístico así definido se entenderá sin perjuicio de legislaciones sectoriales de aplicación. En particular, la servidumbre de protección de 20 m. a partir de la línea de dominio público marítimo terrestre en suelo urbano, de acuerdo con la establecido en la Disposición Transitoria Tercera, ap. 3 de la Ley de Costas, prevalecerá sobre cualquier determinación de este Plan General, así como la de 100 m. prevista en el art. 23.1 de la citada ley para suelos urbanizables. El régimen urbanístico de los terrenos comprendidos dentro de la servidumbre de protección será el definido en el art. 25 de la Ley de Costas y arts. 44 al 50 del Reglamento de dicha Ley, prevaleciendo, asimismo, sobre las determinaciones del presente Plan General, que se entenderán aplicables sólo bajo el citado régimen de la Ley de Costas y con las autorizaciones posibles previstas en el mismo.

Art.6.2.- Zonas de Calificación en las distintas clases de suelo

1. En suelo urbano las Zonas implican diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.
2. En Suelo Urbanizable Programado existe una única zona de calificación denominada PRR.
3. En el Suelo Urbanizable No Programado las zonas expresan exclusivamente el uso dominante (NPR, NPI) de cada área.
4. En Suelo No Urbanizable las Zonas implican diferentes normas para la protección de las características y utilidades de los terrenos. Se trata de Zonas permanentes a lo largo del período de vigencia del Plan.
5. En cualquier clase de suelo: los Sistemas Generales, que constituyen en sí mismos Zonas de calificación urbanística, y que quedan clasificados en la clase de suelo en que se encuentren.

Art.6.3.- División en zonas

El territorio municipal se divide en Zonas de calificación urbanística cuya delimitación gráfica se señala en el Plano C de Calificación del Suelo. Las Zonas son las siguientes:

1. En Suelo Urbano:

CHP	Casco Histórico Protegido.
EDC	Edificación cerrada
EDA	Edificación abierta
UFH	Unifamiliar en hilera
UFA	Unifamiliar aislada
TER	Terciario
IND	Industrial
ALM	Almacenes

2. En Suelo Urbanizable Programado:

PRR	Programado de uso dominante residencial
-----	---

3. En Suelo Urbanizable No Programado:

NPR	No Programado de uso dominante residencial
NPI	No Programado de uso dominante industrial

4. En Suelo No Urbanizable:

PM	Protección Ecológica y Medioambiental
PH.	Protección Histórico-artística y arqueológica.
PD	Protección de Infraestructuras y dominio público.
DM	Zona de protección del dominio público marítimo-terrestre.
DH	Zona de protección del dominio público hidráulico.
RC.1	Régimen Común.
RC.2	Régimen común en núcleo rural.

5. En cualquier clase de suelo, los Sistemas Generales:

GRV	Sistema General de Red Viaria
GTR	Sistema General de Transporte
GEL	Sistema General de Espacios Libres
GSR	Sistema General de infraestructuras básicas y servicios.
GPR	Sistema General del Area Portuaria.
GSP	Sistema General de Servicios Públicos.

CAPITULO SEGUNDO: ZONA DE CASCO HISTÓRICO PROTEGIDO (CHP).

(Derogado por aprobación PE Protección CH en fecha 1 de octubre de 2014). Ver ANEXO 5

Sección primera: Definición, ámbito, y usos

Art.6.4.- Definición, ámbito y planeamiento de desarrollo

1. La Zona de Casco Histórico Protegido está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano D de Estructura urbana.
2. Abarca el área que ha servido de origen a la formación del núcleo urbano de Burriana y que, aunque desfigurado en parte, conserva una tipología de vivienda tradicional y un trazado de incuestionable valor histórico.
3. La totalidad del ámbito objeto de esta calificación será ordenado con detalle a través de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, que establecerá definitivamente los edificios y entornos objeto de protección, detallando los elementos protegidos en cada inmueble, los tipos de intervención

autorizados, la edificabilidad posible, el régimen de alturas de la edificación y las operaciones de remodelación urbana y de reequipamiento necesarias, contemplando asimismo las operaciones de rehabilitación y reconstrucción programadas. Hasta tanto se redacte y apruebe dicho Plan Especial regirá, transitoriamente, la normativa del presente capítulo.

Art.6.5.- Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales (Tco.2), Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 100 personas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4). Los de categoría Tre.1 quedan sujetos a las limitaciones establecidas para bares con instalación musical y "pubs" en el Título 71 de estas Normas.

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes con la existente, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona. Se admite en edificio de uso dominante residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Se admite el uso Tof. en cualquier situación y planta.

f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

i) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores, en edificio de uso exclusivo o uso mixto.

k) En edificios mixtos con uso residencial :

Los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales.

m) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g) y h) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Sección Segunda : Condiciones de la Parcela y la Edificabilidad

Art.6.6.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus linderos frontales tendrán, como mínimo, 3,50 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus linderos laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos linderos laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, exigiéndose un frente mínimo de fachada de 3 metros.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior

a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

f) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano D. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

La profundidad edificable no podrá rebasar los 20 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela, en una superficie mínima del 50 %, pudiéndose edificar el resto en planta baja.

Art.6.7.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

(modificado por modificación núm. 2)

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establecerá en función del número de plantas posible en función del entorno, determinadas de acuerdo con lo dispuesto, de modo transitorio, en el apartado siguiente, que regirá hasta tanto se redacte y apruebe el previsto Plan Especial de Protección y Reforma Interior:

.....número de.....	altura de cornisa
.....plantas.....	en metros.....
2.....	7
3.....	10
4.....	13

La altura de cornisa se medirá en el punto de intersección del plano inferior de la cubierta con la cara interior del cerramiento de fachada.

2. El número posible de plantas se obtendrá en función de las que existan edificadas en el entorno de la parcela, sin que pueda superarse la media ponderada de las alturas del paramento de manzana, a que de frente la parcela.

3. Tolerancia de alturas.

Se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con hasta una planta menos que la menor de las colindantes.

4. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Podrán ejecutarse cubiertas inclinadas, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,00 m. sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 25% ni superior al 75%. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 4 m. desde la fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 5.43 apartado 3). Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada permitiéndose los huecos necesarios para ventilación e iluminación, con solución de ventana abatible de eje horizontal (que no tendrá la consideración de iluminación cenital),(...) pero deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 1,50 m. paralela a la alineación exterior.

b) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.

5. No se permite la construcción de semisótanos.

6. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,30 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 3,60 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

7. Cuerpos y elementos salientes

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho superior a 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 65 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 65 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior (y recayentes a parcelas privadas colindantes) no se permite ningún cuerpo saliente, salvo los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

8. Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera y superiores.

9. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

10. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tendedores de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

Art.6.8.- Condiciones funcionales de la edificación

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.

Art.6.9.- Condiciones estéticas

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y remate de cornisa en función del paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen.

La composición de fachada se ajustará obligatoriamente a las tipologías tradicionales, con huecos verticales, carpintería de despiece y acabado tradicional y revestimientos de fachada con predominancia del revoco.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

3. En las actuaciones sujetas a licencia municipal en paramentos en los que existan edificios protegidos, a los efectos de aplicación de las determinaciones de este artículo en relación con las condiciones de estética de las Ordenanzas generales, se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil del o de los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio así como alzados de los edificios colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1/100.

Art.6.10.- Dotación de aparcamientos

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no se pueda inscribir un rectángulo de 14x20 m., en cuyo caso no será exigible dicha reserva.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

CAPITULO TERCERO: ZONA DE EDIFICACIÓN CERRADA

Sección Primera: Ámbito, subzonas y usos

Art.6.11.- Ámbito y subzonas

1. La Zona de Edificación cerrada está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano D de Estructura Urbana, correspondientes a la mayor parte de las áreas consolidadas del casco urbano central de Burriana, del área urbana junto al puerto y en algunas manzanas aisladas del Grao.

2. Esta zona de calificación contiene 2 subzonas:

EDC.1: Edificación cerrada de nivel 1.

EDC.2: Edificación cerrada de nivel 2.

Su normativa, régimen de usos y características de la edificación son, idénticos salvo en lo relativo a construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio. Adicionalmente, la subzona EDC.1 está sujeta a condiciones de tratamiento de fachadas más rigurosas que se especifican en el art. 6.15.2.

Art.6.12.- Usos (modificado por modificación núm. 27) (modificado por modificación núm. 32)

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales (Tco.2) y edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 100 personas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce),

Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja **en general** (Par.1a). **En la Zona de Edificación Cerrada (EDC2) limitada por las calles : Av. Mediterráneo, Av. Jaime Chicharro (Ctra. Puerto), C/ Illes Columbretes, C/ Rosa dels Vents, C/ Illes Balears, C/ Juan Sebastián Elcano, C/ Illes Columbretes, C/ Ecce-Homo, C/ Serratella y C/ Escollera de Ponent, se autoriza además en las plantas altas del edificio, debiendo ocupar plantas completas y situarse por debajo de los usos Residencial y Terciario Hotelero.**

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la

categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja con comunicación directa con usos residenciales.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

i) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo g). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

Se admite el uso de aparcamiento público o privado bajo el subsuelo de las zonas definidas como espacios libres (EL)

j) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art.6.13.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 80 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 6 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano D. La edificación, en la subzona EDC.1, no podrá retranquearse de la alineación exterior.

No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.

La profundidad edificable será la señalada en el Plano D. Caso de no indicarse ésta, se entenderá edificable la totalidad de la parcela. En el patio de manzana, donde exista, se podrá construir en planta baja.

Art.6.14.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

(nueva redacción dada por modificación núm. 13, previa modificación núm. 2 de los apartados 4, 6, 7 y 8)

(Modificado por modificación núm. 46)

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano D, con arreglo a la siguientes fórmulas:

a) En EDC.1:

$$H_c = 3,60 + 2,90 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
2	6,50
3	9,40
4	12,30
5	15,20
6	18,10
7	21,00
8	23,90

b) En EDC.2:

$$H_c = 4,50 + 2,90 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos nuevos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
2	7,40
3	10,30
4	13,20
5	16,10
6	19,00
7	21,90
8	24,80

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano D, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 5º.

3. Tolerancia de alturas.

Se admitirá la construcción de edificios con hasta dos plantas menos que las grafiadas en el Plano D. Esta limitación no será de aplicación en edificios sujetos a restricciones de alturas derivadas de la aplicación de la Ley de Costas, ni respecto a edificios de uso dominante no residencial.

4. Por encima de la altura de cornisa

En la subzona EDC.2 se autoriza la construcción de áticos en las edificaciones recayentes a calles o espacios libres públicos con un ancho igual o superior a 12,00 m. Los áticos quedarán retirados 3,00 m., como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 m. sobre la del edificio. La profundidad máxima de la planta de áticos será la definida por las líneas de cambio de altura o en su defecto, la profundidad máxima será de veinte metros medidos desde la línea de fachada. Cuando en aplicación del apartado 3 anterior se construyesen menos plantas que las asignadas por el Plan no se autorizará la construcción de áticos.

Asimismo, se autoriza la construcción de trasteros solo en las calles de un ancho inferior a 12 metros. Su altura máxima será de 2,20 metros, con una superficie útil por trastero de 5 metros cuadrados y se habrán de retirar un mínimo de 6 metros de la alineación a fachada recayente a viario o espacio libre público.

6. La cubierta podrá ser plana o inclinada, debiendo cumplirse las condiciones exigidas en el art. 5.43 para las construcciones por encima de la altura de cornisa. Los espacios bajo cubierta no serán, en ningún caso, habitables..

7. Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales. Queda prohibida la construcción de semisótanos, excepto en terrenos de cota de rasante inferior a la cota topográfica de 2,70 m. (zona de playa).

8. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 3,60 metros en la zona EDC.1 y de 4,50 metros en la zona EDC.2, en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros salvo las excepciones reguladas en el Título 5º.

c) Se admite la construcción de entreplantas, con las limitaciones establecidas en el título 5º de estas Normas.

9. Construcciones en patio de manzana

En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,00 metros.

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

10. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona EDC.1

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

- Balcones con una longitud máxima de vuelo del 10% del ancho de la calle.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 12 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores, con longitud de vuelo no superior al 10% del ancho de la calle, con un máximo de 1,00 m. No podrán ocupar más del 50% de la longitud total de la fachada y su separación a otros miradores o balcones será, como mínimo, de 1,25 m. En un mismo plano de fachada no podrán existir miradores y balconadas.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 65 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho mayor o igual a 12 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 1,00 m. sujetos a las condiciones señaladas en el apartado a2).
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada, la longitud máxima de vuelo será de 65 m.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 12 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

11. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona EDC.2

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Balcones con una longitud máxima de vuelo del 10% del ancho de la calle.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho mayor o igual a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 65 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

- Los demás cuerpos salientes definidos en el art 5.46, con una longitud de vuelo no superior al 10% del ancho de la calle, con un máximo de 1,00 m.

a3) En fachadas recayentes a primera línea de playa tanto en la Avda. Del Mediterráneo como en la zona del Grao, se autorizan balcones o terrazas con una longitud de vuelo máxima de 1,50 metros y con una separación a lindes laterales de 0,60 metros.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 12 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos que, se realicen, se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

12. En toda la Zona de Edificación cerrada los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el Plan señale el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.

13. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

14. No se admitirá ningún tipo de entrante en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior.

15. Cambios de alturas.

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) Cuando el linde lateral de la nueva edificación sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en el Plano D y siempre con tratamiento de fachada exterior en los paramentos medianeros.

b) Cuando el linde lateral de la nueva edificación se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura. El volumen edificable

por encima de la menor de las alturas tendrá tratamiento de fachada exterior en la fachada transversal del nuevo edificio.

c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuese la diferencia de alturas.

Art.6.15.- Condiciones funcionales y estéticas de la edificación

(nueva redacción dada por modificación núm. 13) (modificado por modificación núm. 46)

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Art.6.16.- Dotación de aparcamientos

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no se pueda inscribir un rectángulo de 14x20 m., en cuyo caso no será exigible dicha reserva.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

CAPITULO CUARTO: ZONA DE EDIFICACION ABIERTA

Sección Primera: Ámbito y usos

Art.6.17.- Ámbito

(modificado por modificación núm. 2)

La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano D de Estructura Urbana.

Art.6.18.- Usos

(modificado por modificación núm. 2) (modificado por modificación núm. 33)

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.000 personas (Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). **En el caso de implantación de uso comercial en edificio exclusivo o independiente, la ocupación máxima se fija en el 60 % de dicha superficie libre.**

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja, salvo que en ellas se ubiquen piezas habitables residenciales.

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja).

Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Se admiten usos comerciales en planta baja de edificio de uso mixto, con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos del edificio, de la categoría Tco.1a, correspondiente a uso comercial compatible con la vivienda en locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m².

Se permiten usos terciarios en edificio exclusivo o independiente en las siguientes categorías:

- **Uso Comercial con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m² y acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 metros (Tco.1b).**

- **Uso Comercial con superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 1.500 m², con acceso principal desde calle de ancho no inferior a 16 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas (Tco.1c).**

h) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se

admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art.6.19.- Condiciones de la parcela

(modificado por modificación núm. 2) (modificado por modificación núm. 34)

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela será de 1.000 m².
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.
- c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- d) Se autorizan parcelas de 200 m² de superficie mínima, siempre que se presente estudio de detalle junto con la parcelación o reparcelación correspondiente, en este caso quedarán excluidas estas parcelas del cumplimiento de las condiciones a) y b).

2. Parámetros de emplazamiento

a) La ocupación máxima de parcela será del 40%. En las parcelas que a través de estudio de detalle se parcelen con una superficie inferior a 1.000 m² y superior a 200 m², dicha ocupación máxima será del 50% de la parcela. b) La separación de la edificación principal de los lindes laterales será como mínimo de **0,5 x h** siendo **h** la altura de cornisa, en metros, de la edificación principal, con un mínimo de 5 metros. En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará planta a planta para la altura de cornisa de cada planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca del linde lateral, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios, comerciales, etc.) de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 30% de la longitud total del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m. En las parcelas de superficie mínima inferior a 1.000 m² y superior a de 200 m², la separación a lindes laterales será determinada en el propio estudio de detalle de parcelación, respetándose siempre una separación mínima de 5 metros a linde de parcelas que no constituyan objeto del propio estudio de detalle.

c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 5 metros. El cerramiento de parcela a la alineación exterior se hará con verja diáfana de 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser maciza hasta una altura de 1,00 m.

d) En una longitud máxima de una cuarta parte del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta, retirada únicamente 2 metros de la alineación exterior, con destino comercial o usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, vestuarios, almacén, etc.). Estas edificaciones computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m. si se adosan a lindes laterales.

El resto del total de parcela recayente a alineación exterior y en una profundidad mínima de 10 m. deberá recibir tratamiento ajardinado, admitiéndose las piscinas en este espacio, así como los accesos de vehículos. **En el caso de edificación destinada exclusivamente a uso terciario, la anchura de la franja con tratamiento ajardinado será de 1 metro como mínimo.**

e) En la parte de parcela libre correspondiente al 60% (50% en parcelas definidas a través de Estudio de Detalle) de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero: pergolas, toldos, umbráculos y cubiertas ligeras de aparcamientos.

f) Una superficie mínima del 30% de la parcela libre de edificación, **o del 10 % en el supuesto de edificación terciaria comercial en edificio exclusivo**, tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc. Las paredes de los frontones y similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación. Bajo estos espacios ajardinados mínimos no podrán construirse sótanos.

g) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2.50 m., pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1 m. y diáfano, pero con cierre vegetal el resto de la altura.

h) Salvo donde exista edificación adosada a lindes laterales, deberá tratarse como jardín una franja de ancho mínimo de 1 m. a lo largo de todos estos lindes laterales. Bajo esta franja no podrán construirse sótanos.

i) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela será de **0,8xh.**, siendo h. la altura de cornisa, en metros, del bloque de menor altura, con un mínimo de 8 m. En el caso de bloques escalonados, esta regla se aplicará planta a planta, pudiendo estar las plantas inferiores más próximas, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

j) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4.

Art.6.20.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

(modificado por modificación núm. 2) (modificado por modificación núm. 34)

1. Edificabilidad.

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de 1,00 m²/m². El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 de las presentes Normas.

El techo contruido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de 5, incluida la baja, a excepción de aquellas parcelas que, a través de estudio de detalle, se parcelen directamente con una superficie de parcela mínima de 200 m², donde el número máximo de plantas sobre rasante será de 2.

En edificios de uso exclusivo comercial, el número máximo será de 2 plantas sobre rasante.

3. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula :

$$H_c = 4,50 + 2,90 \times N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

<u>.....número de plantas.....</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
1.....	4,50
2.....	7,40
3.....	10,30
4.....	13,20
5.....	16,10

4. Edificios de uso dominante no residencial.

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas de la edificación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 5º de estas Normas.

En edificios de uso exclusivo comercial, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en 8'50 metros con independencia de las plantas que se edifican.

No obstante y en los casos de edificios de uso hotelero que respondan a un proyecto unitario en

bloque exento y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,00 + 3,30 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 5 plantas totales sobre rasante.

5. Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 5 plantas totales sobre rasante.

6. Cubiertas inclinadas.

Se permiten cubiertas inclinadas., que se ajustarán a lo previsto en el art. 5.43.1, de estas Normas. Los espacios bajo cubierta no serán habitables en ningún caso, a excepción de las parcelas que a través de estudio de detalle se parcelen con una superficie mínima de 200 m², donde se autorizan los espacios habitables bajo cubierta.

7. Semisótanos y sótanos.

Se prohíbe la construcción de semisótanos, autorizándose los sótanos con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales, y en este capítulo.

8. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 5.39.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

9. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal, excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

10. Cuerpos y elementos salientes

a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.

b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 6.20.1 y 5.26.

c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

CAPITULO QUINTO: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Sección primera: Ámbito, subzonas y usos

Art.6.21.- Ámbito

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano D de Estructura Urbana.

Art.6.22.- Subzonas

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) UFH Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada.
- b) UFA Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Art.6.23.- Usos (modificado por modificación núm. 33)

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en su categoría c (Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).
- Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a y Alm.1b.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas. **Asimismo, se permite el uso Residencia Plurifamiliar (Rpf), con las condiciones de compatibilidad que se señalan.**

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

b) Tco.1a

- Uso Comercial compatible con la vivienda.

En UFH tan sólo se admite en edificio de uso exclusivo, aunque podrá compartir una misma parcela con edificación residencial.

Se admitirá asimismo en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente Plan General en cualquiera de las dos subzonas, siempre que dichas edificaciones no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

c) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

d) Tre.- Actividades recreativas.

En UFH tan sólo se admite en edificio aislado de las viviendas, aunque podrá compartir parcela con edificación residencial.

e) Residencial Plurifamiliar.

Se admite en parcela de superficie mínima de 1000 m².

Sección Segunda: Condiciones comunes de la parcela y de la edificación

Art.6.24.- Condiciones de la parcela (modificado por modificación núm. 33) (modificado por modificación núm. 44. Pleno 01/07/21 BOP 105 de 02/09/21))

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan para cada Subzona en las Secciones tercera y cuarta de este Capítulo.

2. Los cerramientos de parcela, respecto a lindes frontales, tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1,00 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y/o ajardinado (verjas, setos, etc.). En el resto de lindes podrán ser macizos hasta 2,00 m de altura.

3. Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4.

4. El número de viviendas por parcela edificable no podrá superar el máximo establecido en la normativa específica de cada subzona. En el caso de viviendas agrupadas. para la construcción de edificios plurifamiliares mediante un Proyecto de Edificación Conjunta, el número máximo de viviendas no podrá superar el de 1 vivienda por cada 150 metros cuadrados de superficie, sujetas a las condiciones establecidas en la subzona respectiva.

Art.6.25.- Condiciones de volumen y forma de los edificios (Modificado por modificación núm. 39 acuerdo CTU 11/02/15 (BOP núm. 20, 14/02/15))

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad para la subzona UFA, de 0,60 m²/m² y para la subzona UFH de 0,70 m²/m². La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en la parcela en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad de las parcelas catastrales 8601102 y 8601113 se fija en 0,521129 m²t/m²s, en lugar de 0,60 m²t/m²s, que se establece con carácter general para la zona de vivienda unifamiliar aislada (UFA).

“La presente modificación ampara la situación y características del suministro eléctrico de las parcelas afectadas tal como están disponibles en la actualidad; toda ampliación o renovación de la edificación que comporte mayor dotación eléctrica deberá supeditarse a la correspondiente extensión de red o al equipamiento eléctrico pertinente que fije, motivadamente, la compañía eléctrica, a cargo de la propiedad”.

2. El número máximo de plantas será de dos sobre rasante para las dos subzonas con las siguientes alturas de cornisa :

<u>Número de Plantas</u>	<u>Altura de cornisa en metros</u>
1.....	4,00
2.....	7,00

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.43. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

4. No se permite la construcción de semisótanos en ninguna de las dos subzonas.

5. No se permite la construcción de entreplantas.

Sección Tercera: Condiciones específicas de la Subzona UFH. Vivienda Unifamiliar en Hilera o Agrupada.

Art.6.26.- Condiciones de la parcela

(modificado por modificación núm. 2) (Modificado por modificación núm. 42 (BOP núm. 29 de 08/03/2022)

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 800 metros cuadrados, si bien se podrá parcelar directamente a través de estudio de detalle parcelas de 200 m² de superficie mínima.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.

c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

d) Quedan excluidas de la condición b) aquellas parcelas que, a través de estudio de detalle, se parcelen directamente con 200 m² de superficie mínima.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 35% de su superficie.

b) La distancia mínima de la edificación principal a lindes laterales será de 2 metros y la distancia mínima a la alineación exterior será de 5 metros. No computará para la medición de la distancia a linde frontal los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Podrá adosarse a cualquiera de los lindes laterales, edificación en una sola planta con destino a garaje, comercio, almacén o usos complementarios, debiendo ser la altura máxima de 3,50 m. siempre y cuando conste conformidad expresa del propietario colindante, inscribible en el Registro de la Propiedad. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a cada parcela. No podrá ocuparse con edificación adosada más del 25% de la longitud total de cada uno de los lindes laterales. Para las paralelas cuya superficie sea inferior a 800 m² y superior a 200 m², la separación de la edificación al linde frontal será de 5 metros, a linde lateral vendrá definida por el estudio de detalle de parcelación, que respetará una distancia mínima de 2 metros a los lindes de parcelas que no constituyan objeto de dicho estudio de detalle.

c) En la parcela podrán construirse un máximo de una vivienda por cada 200 m² de parcela o fracción superior a 150 m²., sujetas a las condiciones establecidas en esta subzona UFH.

d) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima de 125 m² (solo de aplicación en parcelas superiores a 800 m²) de los que un mínimo de 40 m² estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 m., excepto en la alineación exterior en que se ajustarán a lo previsto en el art. 6.25.2. (solo de aplicación en parcelas superiores a 800 m²).

e) La separación mínima entre bloques de viviendas independientes será de 5 metros, y la longitud máxima de un bloque o hilera de viviendas adosadas no podrá ser superior a 35m. medidos en el eje o directriz principal, debiendo fraccionarse los que sean de longitud superior.

f) Cuando en un conjunto de viviendas unifamiliares de tipología en hilera o aislada, sea preciso establecer viales privados para dar acceso a parcelas sin frente a vía pública, será obligatoria la formulación de un Estudio de Detalle que incluirá, además de estos viales, la parcelación prevista. El

ancho mínimo de estos viales privados será de 6 m. El número máximo de viviendas posibles será de una por cada 200 m² de superficie del total de la actuación, o fracción superior a 150 m², sujetas a las condiciones establecidas para esta subzona UFH. La superficie mínima de parcela vinculada a cada vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a 125 m², de los que un mínimo de 40 m² estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Las viviendas quedarán sujetas a las condiciones establecidas para esta subzona UFH, con la excepción de que las distancias mínimas de retranqueo a calle y a lindes laterales vendrá definida por el propio estudio de detalle de parcelación, que respetará una distancia mínima de 2 metros a los citados lindes

Art.6.27.- Espacios y servicios comunes.

- a) En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda, para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación. Una superficie mínima del 50% del total será necesariamente ajardinada, debajo de la cual no podrán construirse sótanos.
- b) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 25% de su perímetro cerrado.
- c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a 12 m. y contará, al menos, con un acceso rodado de ancho no inferior a 5 m. que conecte con vía pública.

Sección Cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA. Vivienda Unifamiliar Aislada

Art.6.28.- Condiciones de la parcela

(nueva redacción dada por la modificación núm. 7, previa modificación núm. 2)

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados, para una vivienda y de 500 m² para dos viviendas pareadas con medianera común. Las parcelas comprendidas entre el Camí de la Serratella y el Camí del Rajolí podrán tener una superficie mínima de 250 m², y no estarán obligadas a cumplir los requisitos de los apartados b) y c) siguientes.
- b) Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo de 12 metros.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo. En este supuesto, para la edificación en aquellas parcelas, podrán minorarse las distancias establecidas en el apartado 2.b) siguiente, al objeto de posibilitar una distribución racional en planta de las viviendas, siempre que conste autorización expresa del propietario colindante reflejada en documento notarial.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

- a) La ocupación máxima de parcela será del 30% de su superficie.
- b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será para parcelas con un solo linde frontal de 5 metros y en parcelas con dos o más lindes frontales será de 5 metros a uno de ellos y de 3 metros a los restantes; asimismo en las parcelas comprendidas entre el Camí de Rajoli y el Camí de la Serratella la distancia mínima al linde frontal, de la edificación, será de 3 metros al Camí de la Serratella y de 2 metros al Camí del Rajolí. No computarán para la medición de estas distancias los

aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. la distancia mínima entre la edificación y los lindes laterales será de 2 m. Podrá adosarse al linde lateral edificación de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura máxima de 3,50 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación no rebasará el 20% del perímetro total de cada uno de los lindes laterales, pudiendo quedar adosada al o a los lindes laterales, siempre que conste acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial.

c) La altura de coronación o máxima de la edificación medida sobre la rasante natural del terreno en parcelas de pendiente superior al 15% no podrá superar los 9 m., siendo para el resto de parcelas de plena aplicación lo dispuesto en el art. 5.29 apartados 2 y 3. En parcelas de pendiente de terreno superior al 15%, el cerramiento de las mismas podrá ser macizo hasta una altura de 2.00 m. sobre la rasante del viario en sus lindes frontales y de esa misma altura sobre la rasante natural del terreno en los lindes laterales. En estos supuestos, el tratamiento será de fábrica de piedra.

d) En parcelas de superficie superior a 500 m² podrán construirse 2 viviendas adosadas con proyecto unitario, siempre que la parcela vinculada a cada vivienda supere los 200 m². En este supuesto no regirán las distancias mínimas de separación a linde lateral para el linde común de ambas parcelas, pero se mantendrán el resto de requisitos para los demás lindes y las restantes determinaciones de esta subzona.

e) Cuando en un conjunto de viviendas unifamiliares sea preciso establecer viales privados para dar acceso a parcelas sin frente a vía pública, será obligatoria la formulación de un Estudio de Detalle que incluirá, además de estos viales, la parcelación prevista. El ancho mínimo de estos viales privados será de 6 m. El número máximo de viviendas posibles será de una por cada 300 m² de superficie del total de la actuación, o fracción superior a 250 m², sujetas a las condiciones establecidas para esta subzona UFA. La superficie mínima de parcela vinculada a cada vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a 250 m².

f) Podrán ser adosadas las edificaciones que tuvieran parcela colindante edificada hasta medianería, que cumplan o no la distancia de retranqueo a linde frontal. En este supuesto será imprescindible no dejar al descubierto paredes de medianería. En el resto de los lindes de parcela la edificación será aislada y tendrá una separación a lindes según párrafo b).

CAPITULO SEXTO : ZONA DE TERCIARIO

Sección Primera: Ámbito y usos

Art.6.29.- Ámbito

La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano D de Estructura Urbana.

Art.6.30.- Usos (modificado por Modificación núm. 43)

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T).

2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos :

a) Terciario Comercial (Tco) en sus categorías : Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.

b) Hotelero (Tho) en sus categorías : Tho.1 y Tho.2.

c) Oficinas (Tof)

d) Recreativo (Tre) en sus categorías :

Tre.1, Tre.2, Tre.3

e) Almacén (alm.) en sus categorías :

Alm.1a, Alm.1b, Alm.1c, Alm.2 y Alm.3. La categoría Alm.3 sólo y exclusivamente se admite en el ámbito de la Unidad de Ejecución C-2/3 en suelo urbano.

f) Dotacional (D) en sus categorías :

Dad, Das, Dcm, Ded, Del, Dep, Din.5, Din.6, Dre, Dsa, Dsc, Dsr

g) Industrial (Ind) en su categoría Ind.1.

h) Aparcamientos (Par) en sus categorías :

Par.1a, Par.1b, Par.1c, Par.1d

3. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Ind.1.- Locales industriales.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos terciarios.

b) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

c) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

Sección segunda. Condiciones de la parcela y la edificación.

Art.6.31.-Condiciones de la parcela. (modificado por Modificación núm. 43)

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cuadrados.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 30 x 20 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Ocupación máxima de parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 60 % de su superficie neta.

Cuando en una parcela calificada TER se implante el uso Almacén de índice alto (Alm.3), el coeficiente de ocupación máxima de la parcela será del 80 % de su superficie neta.

3. Planeamiento de desarrollo.

Cuando una calificación TER deba ser desarrollada mediante Estudio de Detalle, podrán alterarse los parámetros anteriores, pero deberán respetarse las condiciones definidas en el artículo 6.32.

Art. 6.32.- Condiciones de volumen y forma de los edificios. (modificado por Modificación núm. 43)

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,90 m²/m².

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo al siguiente cuadro :

Nº de plantas	Altura de cornisa
1	4,50 m.
2	8,50 m.

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) La edificación deberá retirarse un mínimo de 5 metros de los lindes laterales, debiendo retirarse un mínimo de 8 m. de la alineación exterior.

En una longitud máxima del 30% de la alineación exterior no será obligatorio el retiro de 8 metros de ella.

h) La parte de parcela libre deberá destinarse en un mínimo del 50% de su superficie a zonas ajardinadas.

i) Cuando en una parcela calificada TER se implante un uso hotelero, parte de las condiciones anteriores podrán alterarse, rigiendo los siguientes parámetros:

- Número máximo de plantas sobre rasante: 6.

- Altura de cornisa máxima: se establece en función del número de plantas a través de la fórmula: $h = 4,50 + 3,30 \times np$. donde h es la altura de cornisa, en m. y np. el número de plantas a construir, excluida la baja.

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,0 m²/m².

j) Cuando en una parcela calificada TER se implante el uso Almacén de índice alto (Alm.3), parte de las condiciones anteriores podrán alterarse, rigiendo los siguientes parámetros:

- La edificación podrá adosarse a los lindes frontales y laterales de la parcela, pudiendo coincidir la alineación de fachada con la alineación exterior, excepto cuando un linde lateral limite con una calificación de uso dominante residencial (UFH, UFA, EDC, EDA), en cuyo caso deberá retirarse un mínimo de 6 m. de dicho linde a lo largo de toda su longitud.

-La máxima altura de cornisa medida en el diedro entre el plano de fachada y la cubierta de la edificación será de 10 metros, sin que supere a la longitud de la fachada principal y en ningún caso será superior a la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle.

-El número máximo de plantas de la edificación será de una planta sobre rasante, admitiéndose una segunda planta en la zona de oficinas o de usos complementarios, sin que en ningún caso se pueda superar el coeficiente $0,8556 \text{ m}^2\text{tTER} / \text{m}^2\text{sTER}$ aplicado a la parcela privada (coeficiente de edificabilidad neta).

-Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa, la cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.43.

- Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del vigente Plan General.

- Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del vigente Plan General.

-No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

-La parte de parcela libre deberá destinarse a zona de maniobra y estacionamiento de vehículos.

CAPITULO SÉPTIMO: ZONA INDUSTRIAL

Sección primera: Ámbito y usos

Art.6.33.- Ámbito

(modificado por modificación núm. 3, previa modificación núm. 2. Modificado por modificación núm. 29)

1. La Zona Industrial está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano D de Estructura Urbana.

2. Se establecen las siguientes subzonas:

- IND.1: Industrial de nivel 1. Corresponde a uso actual o futuro de industrias compatibles con la ordenación urbanística y que no es susceptible de ser transformado para otros usos.

- IND.2: Industrial de nivel 2. Corresponde a uso actual de industrias, no compatible a medio y largo plazo con la ordenación urbanística y que podrá ser objeto de introducción de usos residenciales a través de Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana, para pasar a ser regido por la calificación UFH, conservándose transitoriamente y hasta ese momento la calificación de IND.2 con idénticas características que IND.1.

- IND. 3: Industrial de nivel 3. Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind. 1 e Ind.2 y a las incluidas pero que tengan grado 5 en calificación molesta y grados 4 y 5 en calificación insalubre, nociva o peligrosa y que en las zonas consolidadas fuera de los futuros polígonos industriales, podrá ser objeto de introducción de usos residenciales a través de Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana, para pasar a ser regido por la calificación UFH, conservándose transitoriamente y hasta ese momento la calificación de IND. 3 con idénticas características que IND.2.

Art.6.34.- Usos

(modificado por modificación núm. 3, previa = modificación núm. 2)

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 10% de la edificabilidad de parcela.

b) Terciarios:

- Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3).

- Hotelero (Tho).

c) Industrial de índice alto (Ind.3).

d) Almacén de índice alto (Alm.3).

e) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din.1, Din.3 y Din.4.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.

4. Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación.

Art. 6.35. Condiciones de la parcela.

(modificado por modificación núm. 3, previa modificación núm. 2. Modificado por modificación núm. 29)

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 800 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 30 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La edificación podrá adosarse a lindes laterales pero deberá retirarse un mínimo de 8 m. de la alineación exterior

Queda excluida de la anterior condición aquellos viales de nueva creación por un Estudio de Detalle, en los cuales el retiro para estas nuevas alineaciones será el que se establezca en dicho Estudio de Detalle.

Asimismo, en la zona IND 3 la edificación podrá adosarse a lindes frontales, pudiendo coincidir la alineación de fachada con la alineación exterior.

Art. 6.36.- Condiciones de volumen y forma de los edificios comunes a las tres subzonas

(modificado por modificación núm. 3, previa modificación núm. 2. Modificado por modificación núm. 29))

- a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 7 metros y en ningún caso será superior a la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.
- b) El número máximo de plantas de la edificación será de una sobre rasante, admitiéndose 2 en la zona de oficinas recayente a fachada.
- c) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (7 metros) la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.43.
- d) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales. No se permite la construcción de semisótanos.
- e) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- f) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Art. 6.37.- Condiciones estéticas de la edificación comunes a las tres subzonas

(modificado por modificación núm. 3, previa modificación núm. 2. Modificado por modificación núm. 29))

- a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Art. 6.38.bis.- Planeamiento de desarrollo en la subzona IND.2 e IND. 3

(modificado por modificación núm. 3, previa modificación núm. 2. Modificado por modificación núm. 29)

1.- Las manzanas calificadas IND.2 o IND 3 en zona consolidada, podrán, mediante Estudio de Detalle, pasar a regirse por la calificación vivienda unifamiliar en hilera (UHF), siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El Estudio de Detalle debe abarcar la manzana completa hasta ejes de viales perimetrales.
- b) El Estudio de Detalle deberá presentarse por propietarios que representen el 100% de titularidad de Suelo calificado IND.2 o IND 3 en zona consolidada, en la manzana objeto de la actuación.
- c) El Estudio de Detalle trazará los viales interiores necesarios, distribuirá la edificabilidad y creará la parcelación resultante, sin que pueda alterar las condiciones establecidas para la zona de calificación UFH
- d) El Estudio de Detalle sólo podrá aprobarse cuando haya cesado completamente la actividad de industria en la manzana, renunciando a las licencias de actividad y de obra que tuviesen concedidas y en vigor, y autorizando al Ayuntamiento de Burriana a clausurar cualquier actividad industrial que pudiese permanecer, sin derecho a indemnización.

Art. 6.39 bis.- Planeamiento de desarrollo en la subzona IND.1

(modificado por modificación núm. 3)

Las manzanas calificadas IND.1 podrán mediante Estudio de Detalle alterar la ordenación diseñada por el Plan, introduciendo viales de nueva creación, para mejor conformación de la misma, respetando siempre las limitaciones del Art. 2.14 y manteniéndose en todo caso el aprovechamiento fijado por el Plan.

CAPITULO OCTAVO: ZONA DE ALMACENES

Sección Primera: Ámbito, subzonas y usos

Art.6.38.- Ámbito y subzonas

1.- La zona de almacenes está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano D de Estructura Urbana.

2.- Se establecen las siguientes subzonas:

- ALM. 1.: Almacén de nivel 1. Corresponde a uso actual o futuro de almacén compatible con la ordenación urbanística y que no es susceptible de ser transformado para otros usos.
- ALM.2: Almacén de nivel 2. Corresponde a uso actual de almacenes, no compatible a medio y largo plazo con la ordenación urbanística y que podrá ser objeto de introducción de usos residenciales a través de Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana, para pasar a ser regido por la calificación UFH, conservándose transitoriamente y hasta ese momento la calificación de ALM.2, con idénticas características que ALM. 1.
- ALM.3: Almacén de nivel 3. Corresponde a uso actual de almacenes, no compatible a medio y largo plazo con la ordenación urbanística y que podrá ser objeto de introducción de usos residenciales a través de Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana, para pasar a ser regido por la calificación EDA, conservándose transitoriamente y hasta ese momento la calificación de ALM.3, con idénticas características que ALM.1.

Art.6.39.- Usos

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por almacén, que no podrá superar un 10% de la edificabilidad de parcela.
- b) Terciarios:
 - Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3).
 - Hotelero (Tho).
- c) Industrial enclavado en zona no residencial (Ind.2) e Industrial de índice alto (Ind.3).
- d) Almacén de índice alto (Alm.3).

e) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din.1, Din.3 y Din.4.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante de Almacenes asignado a esta zona.

4. Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

Sección segunda: condiciones de la parcela y la edificación.

Art.6.40.- Condiciones de la parcela comunes a las tres subzonas.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 800 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 30 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La edificación podrá adosarse a lindes laterales y frontales, pudiendo coincidir la alineación de fachada con la alineación exterior, excepto cuando un linde lateral limite con una calificación de uso dominante residencial (UFH, UFA, EDC, EDA), en que deberá retirarse un mínimo de 6 m. de dicho linde a lo largo de toda su longitud.

Art.6.41.- Condiciones de volumen y forma de los edificios comunes a las tres subzonas.

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 6 metros y en ningún caso será superior a la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

b) El número máximo de plantas de la edificación será de una sobre rasante.

c) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (6 metros) la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.43.

d) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales. No se permite la construcción de semisótanos.

e) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

f) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Art.6.42.- Condiciones estéticas de la edificación comunes a las tres subzonas.

a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o

medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de los almacenes, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano, debiendo tratarse las medianeras colindantes que pudiesen quedar vistas como consecuencia de un retiro de fachada desde la alineación exterior.

Art.6.43.- Planeamiento de desarrollo en la subzona ALM.2

1. Las manzanas calificadas ALM.2 podrán, mediante Estudio de Detalle, pasar a regirse por la calificación vivienda unifamiliar en hilera (UFH), siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) El Estudio de Detalle debe abarcar la manzana completa hasta ejes de viales perimetrales.

b) El Estudio de Detalle deberá presentarse por propietarios que representen el 100% de titularidad de Suelo calificado ALM.2 en la manzana objeto de la actuación.

c) El Estudio de Detalle trazará los viales interiores necesarios, distribuirá la edificabilidad y creará la parcelación resultante, sin que pueda alterar las condiciones establecidas para la zona de calificación UFH.

d) El Estudio de Detalle sólo podrá aprobarse cuando haya cesado completamente la actividad de almacén en la manzana o cuando el Estudio de Detalle prevea separar, mediante viales interiores, las zonas edificables bajo UFH de aquellas en que todavía persistirá el uso almacén, aunque en este caso solamente se admiten los usos Alm.1 e Ind.1.

e) Los propietarios de la manzana presentarán, junto con el Estudio de Detalle, un compromiso fehaciente de cese completo de actividad en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, renunciando, a partir de ese plazo, a las licencias de actividad y de obra que tuviesen concedidas y en vigor, y autorizando al Ayuntamiento de Burriana a clausurar a partir de dicho plazo cualquier actividad que pudiese permanecer, sin derecho e indemnización.

Art.6.44.- Planeamiento de desarrollo en la subzona ALM.3

Regirán idénticas condiciones que las establecidas en el artículo anterior para la subzona ALM.2, pero la zona de calificación a aplicar como sustituta de la de Almacén será la de Edificación Abierta (EDA).

CAPITULO NOVENO : SUELO URBANIZABLE

Sección primera: Suelo Urbanizable Programado

Art.6.45.- División del Suelo Urbanizable Programado

En el Suelo Urbanizable Programado se distingue un único tipo de sector que responde al código PRR, Programado de Uso dominante Residencial.

Art.6.46.- Ámbito

El suelo Urbanizable Programado contiene dos únicos sectores con la denominación PRR.1 y PRR.2.

Art.6.47.- Usos y alineaciones

1. El régimen de usos correspondiente a los distintos sectores se establece en las correspondientes Fichas de Características.

2. Las alineaciones viarias (grafiadas con trazo continuo) y sistemas locales señalados en los planos C y D tienen carácter vinculante, debiendo ser respetadas en el Plan Parcial correspondiente. Estas alineaciones grafiadas con trazo continuo podrán ser interrumpidas por cruces con otras calles, rotondas o soluciones de viario similares, pero los planes parciales no podrán reducir su sección, pudiendo variar su trazado sólo justificadamente, a través de un estudio global que demuestre la mejor integración con la trama y coherencia de la nueva propuesta. No podrán alterarse las conexiones con rotondas o cruces significativos del viario del presente Plan General.

3. Las reservas de jardines públicos (EL.1) establecidas por el Plan General en estos suelos deberán ser recogidas por los Planes Parciales correspondientes, como parte de las reservas obligatorias del

Reglamento de Planeamiento. Los Planes Parciales sólo podrán alterar su ubicación justificadamente, a través de un estudio donde, a escala global, se demuestre la mejor integración y coherencia de la nueva propuesta.

Sección Segunda: Suelo Urbanizable No Programado

Art.6.48.- División del Suelo Urbanizable No Programado ni Pormenorizado

(modificado por modificación núm. 10)

En el Suelo Urbanizable No Programado ni Pormenorizado existen dos tipos de área según el uso dominante fijado por el presente Plan correspondientes a las calificaciones:

- a) NPR: No Programado de uso dominante Residencial.
- b) NPI: No Programado ni Pormenorizado de uso dominante Industrial.

Art.6.49.- Ámbito

(modificado por modificación núm. 10)

- a) El Suelo Urbanizable no Programado tipo NPR comprende las áreas 1 y 2.
- b) El Suelo Urbanizable no Programado y no Pormenorizado tipo NPI comprende las áreas 3 y 4.

Art.6.50.- Usos

1. El régimen de usos correspondiente a las distintas áreas se establece en las correspondientes Fichas de características.
2. Las alineaciones viarias y reservas dotacionales grafiadas en los planos C y D tienen carácter vinculante, y quedan sujetas al régimen definido en el art. 6.54 apartados 2 y 3.

Sección Tercera: Condiciones de urbanización para los suelos Urbanizables (programados y no programados)

Art.6.51.- Condiciones de urbanización

Los Planes parciales que desarrollen estos suelos deberán observar las siguientes condiciones mínimas de urbanización:

- Estándares dotacionales: los previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, respetando, en su caso, las reservas indicadas en el Plano C y Fichas de características de los sectores y áreas.
- Edificabilidad: la señalada en las Fichas de características de los sectores (sigla IU) referida a cada uso, aplicando el coeficiente IU a la totalidad del suelo del sector, tal y como viene grafiado en el Plano C, pero no a la superficie reservada, en su caso, para Sistemas Generales que se grafió en dicho plano.
- Viario: deberá respetarse las alineaciones señaladas en los Planos C. Se entienden comprendidos dentro del sector, como sistema local, aquellas porciones de las vías principales cuya superficie, total o parcialmente, quede dentro de sus límites.
- Vías locales de nueva creación: deberán tener un ancho mínimo de 20 metros cuando se trate de vías de tránsito rodado, y de 10 metros en las de tránsito peatonal, pudiendo reducirse hasta 16 y 6 m. respectivamente en las porciones secundarias de la trama viaria no conectadas directamente con encuentros o rotondas de enlace de la red principal.
- Accesos: en las vías de tránsito rodado, las aceras tendrán una anchura mínima de 4,50 metros. Se dispondrán alcorques para arbolado cada 7 metros como mínimo.
- Se respetarán las condiciones mínimas de urbanización establecidas en el Capítulo Segundo del Título Tercero y en todo caso las indicaciones de las Fichas de características.

CAPITULO DÉCIMO : ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Art.6.52.- Zonas en Suelo No Urbanizable

Se estará a lo dispuesto en el Título Cuarto de estas Normas.

CAPITULO DÉCIMOPRIMERO: ZONAS EN CUALQUIER CLASE DE SUELO. LOS SISTEMAS GENERALES.

Art.6.53.- Ámbito

Los Sistemas Generales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título por el Plan.

Art.6.54.- Tipos y categorías de la red estructural de dotaciones públicas. (modificado por Plan Especial de creación de reserva de suelo para Matadero Comarcal- CTU 2 de diciembre de 1997)

El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Generales:

- a) GRV Sistema General de Red Viaria.
- b) GTR Sistema General de Transporte.
- c) GEL Sistema General de Espacios Libres.
- d) GEL-1 Parque Urbano.
- e) GEL-2 Espacio Libre de Uso Deportivo.
- f) GSR Sistema General de Servicios Urbanos.
- g) GSP Sistema General de Servicio Público.
- h) GPR Sistema General Área Portuaria.
- i) GSR (sp) Servicios urbanos de carácter supramunicipal.

Art.6.55.- Usos (modificado por Plan Especial de creación de reserva de suelo para Matadero Comarcal- CTU 2 de diciembre de 1997)

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo son los siguientes:

- a) GRV Sistema General de Red Viaria: Uso de comunicaciones (Dcm).
- b) GTR Sistema General de Transporte: Uso de comunicaciones (Dcm).
- c) GEL Sistema General de Espacios Libres: Uso dotacional de espacios libres (Del) para GEL-1, Uso dotacional deportivo (Dep) para GEL-2.
- f) GSR Sistema General de Servicios Urbanos: Uso dotacional de Servicio Urbano (Dsr), uso de Cementerio (Dce) e infraestructuras (Din), excepto Din.6.
- g) GSP Sistema General de Servicio Público: uso dotacional sanitario (Dsa).
- h) GPR Sistema General del Area Portuaria: Uso dotacional de comunicaciones y transporte (Dcm) y los contemplados en la Ley de Puertos o normativa de rango equivalente que la sustituya.
- i) GSR (sp). Servicios urbanos de carácter supramunicipal. Uso dotacional del Servicio Urbano (Dsr) e infraestructuras (Din), excepto Din 6.

2. Se prohíben expresamente los usos:

- a) GRV Sistema General de Red Viaria
 - Los que prohíban la Ley y el Reglamento de Carreteras, o normas equivalentes.
- b) GTR Sistema General de Transporte
 - Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por instalación.
 - Terciarios:
 - Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).
 - Hotelero (Tho).

- Recreativos (Tre).
 - Edificios industriales (Ind.2 e Ind.3).
 - Almacenes (Alm.3).
 - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Infraestructuras (Din) excepto Din.5, y Din.6
- c) GEL Sistema General de Espacios Libres
- Residencial (R).
 - Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).
 - Edificios y locales industriales (Ind).
 - Almacenes (Alm).
 - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).
 - Aparcamiento (Par), excepto Par.1b.
- d) GSR Sistema General de Servicios Urbanos
- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
 - Terciarios (T), excepto Tof.2.
 - Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).
 - Almacenes (Alm.3).
- e) GSP Sistema General de Servicio Público:
- Residencial plurifamiliar (Rpf) y Residencial unifamiliar (Run).
 - Edificios y locales comerciales de categorías Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.
 - Hotelero (Tho).
 - Recreativos (Tre). Todas las categorías, excepto en GSP-1 en que se admite la Tre.1.
 - Uso industrial (Ind). Todas las categorías.
 - Dotacionales del tipo Dab, Dce e infraestructuras (Din), excepto Din.3 y Din.4.
 - Almacenes (Alm.3).

f) GPR Sistema General de Area Portuaria:

Los regulados en la legislación de Puertos.

i) GSR (sp). Servicios urbanos de carácter supramunicipal.

- Residencial, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
- Edificios y locales industriales (Ind.3)

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General.

Art.6.56.- Condiciones de carácter general

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana o entorno en la que se inserten.
2. En los casos en los que los Sistemas ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de las condiciones que se establecen en el artículo siguiente.

Art.6.57.- Condiciones específicas (modificado por Plan Especial de creación de reserva de suelo para Matadero Comarcal- CTU 2 de diciembre de 1997)

1. Red Viaria (GRV).

a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica que el Plan les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares) o soluciones de cruces (glorietas o rotondas).

b) Se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa estatal y autonómica de aplicación a los tramos de las respectivas redes viarias que atraviesen el término municipal, siendo lo previsto en el presente Plan General, respecto de ellas, de carácter subsidiario respecto de los proyectos promovidos por la Administración del Estado o la Generalitat Valenciana, sin perjuicio del cumplimiento de lo estipulado en el apartado a) anterior.

c) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.

d) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

2. Transporte (GTR):

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación y, en concreto, a los establecido en la Ley de Ordenación del Transporte y normativa de desarrollo.

3. Espacios Libres (GEL).

a) Parque Urbano (GEL-1).

Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, en una superficie máxima del 25% del parque. La edificabilidad total para edificación cerrada no será superior a 0,05 m²/m², con un máximo de una planta. Se entenderá aplicable a todas las zonas calificadas GEL.1 a excepción de los suelos comprendidos entre el límite Marítimo Terrestre y los primeros doscientos metros aguas arriba de la Ermita de la Misericordia, donde solo se permitirá la restauración y regeneración del área con finalidades didáctico-recreativas, bajo un estricto respeto de las características naturales del entorno.

b) Espacio libre de Uso Deportivo (GEL.2).

Las edificaciones e instalaciones deportivas no ocuparán más del 80% de la superficie total, con un máximo de una planta sobre rasante, si se proyecta edificación cerrada o bajo cubierta, debiendo dedicarse el área no deportiva a espacios ajardinados y arbolados.

4. Servicios Urbanos (GSR).

Las condiciones de edificabilidad de los Servicios Urbanos se adecuarán a sus usos y características singulares, no debiéndose superar una ocupación máxima de parcela del 70% con instalaciones y/o edificaciones, debiendo quedar el resto como espacios ajardinados o arbolados con efecto de barrera visual. La distancia mínima a lindes laterales y frontales será de 8 m., debiendo tener esta banda libre tratamiento ajardinado con árboles que formen adecuada barrera visual. Se exceptúan de estas reglas las parcelas de superficie inferior a 500 m² que podrán tener una ocupación de parcela del 100%.

El proyecto de ampliación de la Depuradora Municipal incluirá una Evaluación de Impacto Ambiental, así como la solicitud a la Conselleria de Medio Ambiente de la preceptiva autorización de vertido al mar.

5. Servicios Públicos (GSP).

Se permiten las condiciones de edificabilidad siguientes:

- Número de plantas máximo sobre rasante: 6.
- Ocupación máxima de parcela: 80%.
- Retiro a lindes mínimo: 6 m.
- Edificabilidad máxima sobre parcela calificada GSP: 1,2 m²/m².
- Se permiten semisótanos y sótanos, de acuerdo con lo previsto en el Título 5º de estas Normas.

- No se establece parcela mínima, ya que la totalidad del Suelo calificado GSP deberá ser una única parcela adscrita a una instalación sanitaria o asistencial (Hospital Comarcal o usos análogos de carácter asistencial).

- Régimen alternativo de usos: podrá implantarse con carácter alternativo al uso principal, usos culturales, docentes o deportivos, sujetos, respectivamente, a la normativa correspondiente a EC o GEL-2, si no es precisa la reserva para uso sanitario-asistencial por haberse cubierto esta demanda en otro municipio de la Comarca.

- El proyecto de ordenación y de urbanización de la parcela calificada GSP preverá los accesos, circulaciones, viario interior y aparcamientos que garanticen un adecuado funcionamiento del tráfico y un grado suficiente de seguridad vial en el entorno.

6. Área Portuaria (GPR)

Las edificaciones e instalaciones se ajustarán a la legislación sectorial vigente y al régimen de usos establecido en el presente plan. Podrá redactarse un Plan Especial de ordenación del área portuaria a fin de ordenar pormenorizadamente el recinto e introducir usos terciarios de tipo comercial, recreativo, hostelero y de servicios. Las trazas de reserva viaria y conexiones previstas en este plan serán respetados por dicho Plan Especial, salvo que se justifique adecuadamente su incompatibilidad con el uso portuario de la zona.

7. Servicios urbanos de carácter supramunicipal (GSR-sp)

Las condiciones de edificabilidad se adecuarán a sus usos y características, no debiéndose superar una ocupación máxima de parcela del 80% con instalaciones y/o edificación, debiendo quedar el resto como espacio ajardinados o arbolados con efecto de barrera visual. La distancia mínima a lindes laterales y frontales será de 8 metros, excepto para aquellos elementos de servicios tales como transformadores, estaciones de depuración y otros de características similares. El resto de la parcela podrá ser ocupado por instalaciones, las infraestructuras y obras de urbanización necesarias para el buen funcionamiento de la actividad.

CAPITULO DÉCIMOSEGUNDO : LOS SISTEMAS LOCALES

Art.6.58.- Ámbito

Los Sistemas Locales están constituidos por las áreas expresamente graficadas con este título en los Planos C y D.

Art.6.59.- Usos

El régimen de usos, para cada tipo y categoría de Sistema Local, será idéntico al establecido para los Sistemas Generales equivalentes, salvo las condiciones reguladas para ciertos sistemas locales que se detallan en el art. 6.69 siguiente.

Art.6.60.- Tipos y categorías de Sistemas Locales

El Plan diferencia, en función del régimen de usos asignables, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Locales:

- a) RV Sistema local de Red Viaria.
- b) EL-1 Sistema local de Espacios Libres (Jardines Públicos).
- c) EL-2 Sistema local de Espacios Libres de Uso Deportivo.
- d) EC Sistema local Educativo-Cultural.
- e) SP Sistema local de Servicios Públicos.
- f) SR Sistema local de Servicios Urbanos.
- g) IS Sistema local de Infraestructuras de Servicio (estaciones de servicio de carburante).

Art.6.61.- Condiciones de carácter general

Las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten o a las del entorno, todo ello sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

Art.6.62.- Condiciones específicas

(Párrafo en rojo introducido por modificación núm. 15)

(Párrafo en azul introducido por modificación núm. 27)

1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para los Sistemas Generales, con las precisiones que se establecen a continuación.

2. Los suelos que integran el Sistema Local de Espacios Libres se destinarán a jardines públicos, salvo la categoría EL-2 que se destinará a Espacio Libre de Uso Deportivo. En los jardines de más de 1.000 m² se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 2.000 m² de jardín o fracción superior a 500 m². En los Espacios de uso Deportivo se podrán realizar instalaciones deportivas al aire libre hasta en un 70% de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 400 m² construidos por cada 4.000 m² de jardín o fracción superior a 2.000 m², con destino al mantenimiento y utilización de aquellas y como locales de ocio (club social, instalaciones hosteleras).

En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 metros de ancho cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.

En la zona de Edificación Cerrada de nivel 2 (código EDC-2) se admite el uso de aparcamiento público o privado bajo el subsuelo de las zonas definidas como espacios libres (SJL).

3. Educativo-Cultural (EC). Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

a) Coeficiente de ocupación: 50%

b) Coeficiente de edificabilidad neta: 1,25 m²/m²s

c) Número máximo de plantas: 4.

d) El 20%, como mínimo, de la superficie total de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos. En ningún caso se podrá edificar sobre patios de juego, jardines o áreas libres de centros escolares existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, salvo que se garantice, como mínimo, un estándar resultante de 0,45 m² de suelo de espacio libre por cada metro cuadrado de techo construido, una vez realizada la nueva construcción, sin perjuicio de que se garantice el mínimo exigido por el Real Decreto 1004/91 de 14 de Junio o norma equivalente que le sustituya.

e) Se exceptúan de las condiciones de los párrafos a) y b) anteriores a aquellos equipamientos escolares existentes en el momento de aprobación del Plan, para los que se establece un coeficiente de ocupación del 75% y un coeficiente de edificabilidad neta de 2,50 m²/m²s.

4. Los suelos destinados a Sistemas locales de Servicios públicos (SP) podrán destinarse en virtud de los requerimientos funcionales del entorno a cualquiera de las siguientes categorías:

SP-1 Deportivo

SP-2 Socio-cultural

SP-3 Sanitario-asistencial

SP-4 Administrativo-Institucional

SP-5 Mercado

SP-6 Religioso

Las condiciones de edificabilidad, número de plantas, altura máxima y ocupación de la edificación se adecuarán a las características y necesidades específicas del uso público al que se destina.

5. Los suelos calificados como sistema local de infraestructuras y servicios (IS), destinados a albergar estaciones de servicio de carburantes, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Podrán instalarse cubiertas abiertas en un porcentaje del 50% de la superficie total de la parcela. Adicionalmente podrá construirse, en una sola planta, un 15% de la misma para instalaciones

cerradas.

b) La máxima altura de cornisa de la cubierta será de 8 m. y la de la edificación cerrada, de 4.50 m., debiendo ser su cubierta plana.

c) La edificabilidad máxima cerrada por instalación será de 400 m². La edificación se separará de lindes de parcela un mínimo de 6 m. Podrán admitirse usos comerciales de categoría Tco.1a, de almacén de categoría Alm.1 e industriales de categoría Ind.1.

d) La ordenación de la parcela preverá las entradas, esperas y salidas de vehículos en condiciones adecuadas de seguridad y visibilidad.

Art.6.63.- Usos provisionales

En las parcelas de dominio público destinadas a Servicios públicos, Servicios urbanos y Equipamiento escolar podrán realizarse obras para usos dotacionales distintos de los asignados, con carácter provisional o transitorio hasta la ejecución del equipamiento correspondiente.

Artículo introducido por la modificación nº4 rectificado por la nº13

El objeto de las presentes ordenanzas es la regulación de los usos de la s acequias o canales de riego de la Ull de la Vila, en su parte que discurre por el interior de la unidad de ejecución A-3 del Plan General de Burriana y en el exterior de la misma que discurre entre el límite Este de la unidad de ejecución y la Calle de la Malvarrosa, con calificación AP, tal como queda reflejada en los correspondientes planos de ordenación.

El canal o acequia a que se refiere se destinará al uso tradicional de infraestructura de riego y drenaje. La superficie que resulte del cubrimiento del canal o acequia se destinará al tránsito peatonal.

La superficie que resulte del cubrimiento de la acequia o canal no será susceptible de ser edificada. Se podrán, no obstante, ejecutar, a cargo de su titular, obras de mantenimiento y conservación del canal o acequia. El cubrimiento del canal mediante pavimento tendrá las características y dimensiones que determine el Proyecto de Urbanización correspondiente. Se respeta la titularidad del canal o acequia en las dimensiones del cajero construido actualmente.

El área peatonal que resulte del cubrimiento del canal o acequia será de titularidad y uso público. Se considerará como tal la superficie que resulte a partir de la cara inferior del pavimento con el que se cubra el canal o acequia.

CAPITULO DÉCIMOTERCERO: SUELO DOTACIONAL DE DOMINIO Y USO PRIVADO

Art.6.64.- Suelo dotacional de dominio y uso privado

1. El suelo dotacional, constituido por los sistemas generales y locales, que el Plan recoge como de dominio y uso privado, se grafía mediante un asterisco en los Planos C y D.
2. Les serán de aplicación, en todo caso, el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevén para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza.
3. No obstante los suelos dotacionales privados del tipo SP sólo podrán destinarse a las categorías SP-1, SP-2, SP-3, SP-4 y SP-6.

TITULO SÉPTIMO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

CAPITULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN

Art.7.1.- Contenido y alcance

1. En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Título. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los Títulos anteriores.

2. El Ayuntamiento de Burriana podrá tramitar y aprobar Ordenanzas Municipales que precisen o pormenoricen la normativa contenida en el presente Título, pero sin variar las categorías básicas. A través de dichas ordenanzas podrán variarse, si se precisa, los grados autorizados en cada calificación o las condiciones de distancias, reservas de aparcamiento y condiciones de implantación, así como determinar aquellas actividades inocuas que puedan ser objeto de autorización simplificada.

CAPITULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Sección primera: Según su adecuación

Art.7.2.- Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.

En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, los usos se clasifican en:

- a) *Uso Global o Dominante*: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- b) *Uso Permitido o Compatible*: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.
- c) *Uso Complementario o Exigible*: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.
- d) *Uso Prohibido o Incompatible*: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.
- e) *Uso Transitorio o Provisional*: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por el art. 136.1 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

Art.7.3. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.

(modificado por modificación núm. 2)

1. En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1.989), así como al Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1.990).

2. Para cada categoría de uso del presente Plan General se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclator (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto.

3. Las actividades, sea cual sea su tipo a excepción de los garajes para uso exclusivo de residentes, que se atenderán al Reglamento de Actividades Calificadas, y que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial, se admiten exclusivamente con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1 y 2.
- Nocivas e insalubres: grados 1 y 2.
- Peligrosas: grado 1.

4. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de zonas de calificación de uso dominante residencial, aún cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten solamente con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1, 2 y 3.
- Nocivas e insalubres: grados 1 y 2.
- Peligrosas: grados 1 y 2.

5. Lo establecido en los anteriores apartados 3 y 4 debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en otros artículos de este Título.

Sección segunda: Según su función

Art.7.4.- Uso Residencial (R)

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) *Uso Residencial Unifamiliar (Run)*: en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) *Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf)*: en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes. Los apartahoteles y apartamentos turísticos en régimen de explotación temporal pertenecen a esta categoría de uso.

c) *Uso Residencial Comunitario (Rcm)*: edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

Art.7.5.- Uso Terciario (T)

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

1. *Uso Comercial (Tco)*: comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) *Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco.1)*:

Comprende aquellas actividades comerciales independientes correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del Nomenclator, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m² (Tco.1a).

- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m². Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 metros (Tco.1b).

- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 1.500 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 16 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas (Tco.1c).

b) *Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales (Tco.2)*:

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 1.500 m² e inferior a 3.000 m² calificadas con grados 1, 2 ó 3, correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del Nomenclator. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 20 metros.

c) *Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (Tco.3)*:

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m² calificados con grados 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 del Nomenclator. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 30 metros.

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

a) Tho.1 Hoteles, hostales y pensiones (grupo 661 del Nomenclator). Los apartahoteles y apartamentos en régimen de explotación hotelera o temporal no pertenecen a esta categoría de uso, sino al

residencial (R).

b) Tho.2 Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (grupo 669 del Nomenclator).

3. *Uso de Oficinas (Tof)*: locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

4. *Uso Recreativo (Tre)*: comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, bares con instalación musical o "pubs", salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc, correspondiente a los grupos 963 al 969 y 652 del Nomenclator.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

a) Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).

b) Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12 metros, o a dos vías cuyos anchos sumen más de 14 m.(Tre.2).

c) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000 con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros, salvo si se implanta en Suelo No Urbanizable, a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m. del Suelo Urbano y Urbanizable. (Tre.3).

d) Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 ó 3, tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 16 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.000 personas, salvo si se implanta en suelo no urbanizable a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m. del suelo urbano y urbanizable, o se prevé expresamente en un Plan Parcial que desarrolle el presente Plan General. (Tre.4).

5. *Normativa específica para bares con instalación musical y "pubs" en las calificaciones CHP, EDC, EDA, UFA y UFH*:

a) Las nuevas implantaciones en la zona de calificación EDC no podrán situarse a menos de 150 m. de cualquier implantación existente con este uso, medidas a lo largo del eje de calle y hasta la perpendicular a fachada más cercana al punto de medición.

b) Las nuevas implantaciones en las zonas de calificación EDA, UFA y UFH cumplirán las mismas limitaciones del apartado b) anterior, pero la distancia mínima será de 250 m.

c) Las nuevas implantaciones o reforma de los existentes, deberán estar situadas a más de 150 m. de cualquier calificación escolar del presente plan, medidas conforme a la regla del apartado a) anterior.

d) El nivel sonoro en el interior del local, no podrá superar los 80 dB(A), medidos a 1,70 m. del suelo en cualquier lugar del mismo. Esta regla será de aplicación a los locales existentes a la entrada en vigor de este plan.

6. Se podrán tramitar y aprobar Ordenanzas Municipales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas. A través de ellas podrán, asimismo, variarse los grados permitidos en cada categoría de molesta, insalubre, nociva o peligrosa,; todo ello en los términos previstos por el art. 7.1.2.

Art.7.6.- Uso Industrial (Ind) Modificado por modificación núm. 29

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

a) *Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1):*

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 441, 442, 451, 452, 453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 482, 491 al 495 y 671 al 679 del Nomenclator. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 y bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m². Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m.

b) *Uso Industrial enclavado en Zonas no Residenciales (Ind.2):*

Comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del Nomenclator, y se admite con grado 4 en calificación molesta y con grado 3 en calificación nociva, insalubre o peligrosa. Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m. y los de superficie mayor de 2.000 m² desde calle con ancho superior a 20 m. Cuando la superficie de locales supere los 6.000 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

c) *Uso Industrial de índice alto (Ind.3):*

Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2 y a las incluidas pero que tengan grado 5 en calificación molesta y grados 4 y 5 en calificación insalubre, nociva o peligrosa. Este tipo de actividades industriales sólo pueden implantarse **en las zonas consolidadas con este tipo de industria grafiadas como tal en los planos de ordenación** o en el futuro polígono industrial en suelo urbanizable, sujetas a las Ordenanzas del Plan Parcial que desarrolle este sector.

Las industrias implantadas en zonas consolidadas deberán desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m y los de superficie mayor de 2000 m² desde calle con ancho superior a 20 m. Cuando la superficie de locales supere los 6000 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

Art.7.7.- Uso Almacén (Alm)

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

a) *Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1):*

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

Corresponde a los grupos 611 al 619 del Nomenclator.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 300 m² (Alm.1a).

- Con superficie total mayor de 300 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros (Alm.1b).

- Con superficie total mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm.1c).

b) *Uso Almacén enclavado en Zonas no residenciales* (Alm.2):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos 611 al 619 del Nomenclator, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 ó 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa, y/o de superficie superior a 1.000m², que por no considerarse incompatibles con las Zonas de uso no residencial en las que se ubican se puedan autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes.

c) *Uso Almacén de índice alto* (Alm.3):

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (Agrupación 61 del Nomenclator) no incluidas en las categorías Alm.1 y Alm.2, o a las incluidas pero con grados superiores a las admitidas en las citadas categorías Alm.1 ó Alm.2.

Art.7.8.- Uso Dotacional (D) (modificado por Plan Especial de creación de reserva de suelo para Matadero Comarcal- CTU 2 de diciembre de 1997) (modificado por modificación núm. 45)

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.

1. *Uso de Comunicaciones* (Dcm):

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

2. *Uso de Espacios libres* (Del):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

3. *Uso de Equipamiento comunitario*:

a) *Uso Educativo - Cultural* (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).

b) *Uso Deportivo* (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c) *Uso Socio-cultural* (Dsc): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc.. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

d) *Uso Sanitario* (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

e) *Uso Asistencial* (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

f) *Uso Administrativo* (Dad): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

- g) *Uso Religioso* (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.
- h) *Uso de Servicio Urbano* (Dsr): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.
- i) *Uso de Cementerio* (Dce): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

4. *Uso de Infraestructuras* (Din):

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

- a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1).
- b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2).
- c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).
- d) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4).
- e) Servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
- f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).
- h) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o norma equivalente) (Din.7).

i) **Actividades vinculadas al sacrificio de animales, preparación y conservación de carne (Din-8).**

5. *Uso de fuerzas de seguridad* (Dfs):

Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal.

6. *Normativa específica para Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6) en las calificaciones TER, IND y ALM.*

La zona de suministro y almacenamiento de combustible y carburante de las nuevas implantaciones de suministro o venta de combustibles y carburantes de automoción, en las zonas de calificación TER, IND y ALM, deberán estar situadas a una distancia de más de 100 m de cualquier calificación residencial (EDC, EDA, UF) o de equipamiento dotacional de espacio libre deportivo (SRD), zona verde (S JL), educativo-cultural (SED), dotacional múltiple (SDM), asistencial (STD) y administrativo-institucional (SAD) del presente plan. Se entiende como zona de suministro y almacenamiento la superficie ocupada, sobre o bajo rasante, por los surtidores y depósitos.

Art.7.9.- Uso de Aparcamiento (Par) (modificado por modificación núm. 32)

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Aparcamiento para *uso público* o *privado*, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par.1):

- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (Par.1a) **y plantas altas según condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada EDC2 de Playa (Par.1a)**
- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).
- En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

b) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par.2), excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 Tm. que quedan asimiladas a la categoría Par.1. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

Art.7.10.- Usos Rústicos en el medio Natural (N)

Se distinguen los siguientes:

1. *Uso Agrícola* (Nag):

Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.

2. *Uso Ganadero* (Nga):

Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.

3. *Uso Forestal* (Nfo):

Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.

4. *Uso Extractivo* (Nex):

Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.,.

5. *Uso de Esparcimiento en el medio natural* (Nes):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

6. *Uso de Protección del Medio natural* (Nme): Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

Art.7.11.- Resumen de los usos (modificado por Plan Especial de creación de reserva de suelo para Matadero Comarcal- CTU 2 de diciembre de 1997)

A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección según su función.

Alm	Almacén
Alm.1	Almacén compatible con la vivienda:
Alm.1a	superficie no superior a 300 m ²
Alm.1b	superficie mayor de 300 m ² y no superior a 600 m ² .
Alm.1c	superficie mayor de 600 m ² y no superior a 1.000 m ² .
Alm.2	Almacén enclavado en zonas no residenciales de superficie superior a 1.000 m ² .
Alm.3	Almacén de índice alto.
D	Dotacional
Dab	Abastecimiento
Dad	Administrativo
Das	Asistencial
Dce	Cementerio
Dcm	Comunicaciones
Dfs	Fuerzas de seguridad
Ded	Educativo
Del	Espacio libre
Dep	Deportivo
Din	Infraestructuras:
Din.1	Captación y depuración de agua.
Din.2	Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.
Din.3	Estaciones depuradoras de aguas residuales.
Din.4	Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

Din.5	Servicios centrales de telecomunicaciones.
Din.6	Estaciones de servicio de carburantes.
Din.7	Dominio público hidráulico.
Din 8	Instalaciones vinculadas al sacrificio de animales, preparación y conservación de carne.
Dre	Religioso.
Dsa	Sanitario.
Dsc	Socio-cultural.
Dsr	Servicio urbano
Ind	Industrial
Ind.1	Industrial compatible con la vivienda.
Ind.2	Industrial enclavado en zonas no residenciales.
Ind.3	Industrial de índice alto.
N	Uso rústico en el medio Natural
Nag	Agrícola
Nes	Esparcimiento en el medio natural
Nex	Extractivo
Nfo	Forestal
Nga	Ganadero
Nme	Protección del medio natural
Par	Aparcamiento
Par.1	Aparcamiento para uso público o privado.
Par.1a	En Planta baja, semisótano o sótano.
Par.1b	Bajo espacios libres privados o públicos
Par.1c	Al aire libre.
Par.1d	En edificio de uso exclusivo.
Par.2	Aparcamiento vehículos de transporte.
R	Residencial
Rcm	Residencial comunitario.
Rpf	Residencial plurifamiliar
Run	Residencial unifamiliar.
T	Terciario
Tco	Comercial:
Tco.1	Comercial compatible con la vivienda.
Tco.1a	Superficie de venta no superior a 200 m2.
Tco.1b	Superficie de venta mayor de 200 m2 y no superior a 800 m2.
Tco.1c	Superficie de venta mayor de 800 m2 y no superior a 1.500 m2.
Tco.2	Comercial enclavado en zonas no residenciales y superficie de venta

	mayor de 1.500 m2 y no superior a 3.000 m2.
Tco.3	Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario y superficie de venta mayor de 3.000 m2.
Tho	Hotelero:
Tho.1	Hoteles, hostales, pensiones.
Tho.2	Campamentos
Tof	Oficinas:
Tre	Recreativo:
Tre.1	Aforo no superior a 100 personas.
Tre.2	Aforo mayor de 100 y no superior a 300 personas.
Tre.3	Aforo mayor de 300 y no superior a 1.000 personas.
Tre.4	Aforo mayor de 1.000 personas.

TITULO OCTAVO : DISPOSICIONES ADICIONAL, TRANSITORIAS Y FINAL.

Disposición Adicional.- (introducida por la modificación núm. 22).-

1.- La implantación de centros de transformación de energía eléctrica en suelo urbano consolidado deberá disponerse en suelo de uso privado.

2.- En ámbitos de desarrollo urbanístico, a través de los correspondientes instrumentos urbanísticos adecuados, deberán preverse espacios donde puedan implantarse los centros de transformación y los demás servicios complementarios, tales como contenedores de recogida selectiva de residuos, hidrantes, cuadros de alumbrado, así como cualquier otro servicio cuya implantación sea necesaria para el adecuado desarrollo urbanístico.

Los espacios que se destinen a tales fines tendrán la calificación de dotacional público de servicio urbano (SID)

3.- Excepcional y justificadamente, en el supuesto de imposible aplicación de los apartados 1º y 2º de este artículo, se podrán implantar dichos centros de transformadores de energía eléctrica y los citados servicios públicos complementarios en los espacio públicos de zonas verdes (jardines –JL- y parques públicos –QL), debiendo tener, en cualquier caso, tales dotaciones una superficie mínima de 1.500 m2.

El espacio máximo que podrán ocupar las citadas instalaciones no superará, en cualquier caso, el 5 % sobre la superficie mínima de la dotación pública señalada en el párrafo anterior.

Dichas instalaciones se deberán ejecutar teniendo en cuenta su adecuación al entorno, con diseño, materiales y acabados que las haga compatibles al propio espacio de zona verde, procurando separarlas de sus áreas accesibles y que su impacto visual sea intrascendente, todo ello con las debidas condiciones de funcionalidad, eficacia y seguridad.

Los espacios que se destinen para tales fines tendrán la calificación de dotacional público zona verde (JL y/o QL), con el uso genérico previsto para tales dotaciones y compatible con el uso de infraestructuras servicio urbano (SID).

D.T. Primera.- En ningún caso podrá considerarse que los instrumentos de desarrollo del presente Plan General forman parte del mismo, ni cabrá deducir de su ejecutividad equiparación de sus respectivos rangos normativos. La eventual modificación de los instrumentos mencionados se efectuará, conforme a los arts. 126 y 128 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), o según la ley de trámite en vigor en el momento de acometerla, sin más limitación que el respeto a las determinaciones propias de este Plan General, en los términos regulados en el Título Segundo de su Normativa.

D.T. Segunda.- Como C-2 a las presentes Normas se especifican las Unidades de Ejecución que, en los términos previstos por el artículo 3.5.b) y 3.9 de estas Normas, se delimitan por el presente Plan.

D.T. Tercera.- En desarrollo del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan:

1. Situaciones básicas :

a) Fuera de Ordenación adjetivo: Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.

b) Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo. Se estará a lo dispuesto en el artículo 137.2 de la Ley del suelo (T.R. de 1.992). Este régimen será de aplicación siempre en edificios afectados por la apertura de nuevos viales o por dotaciones públicas, sin que pueda entenderse, para este supuesto, aplicable lo previsto en el art. 137.3 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

c) Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios que aún cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). Este régimen de fuera de ordenación es el aplicable a edificios existentes no afectados por viales cuyo volumen, edificación o número de plantas excedan de los autorizados por el presente plan para su emplazamiento. No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela por desaparición o derribo de la actual edificación, o la reestructuración total de la existente, deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este Plan General.

d) Fuera de ordenación circunstancial: Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia regulado en el apartado e) en desarrollo de lo previsto por el artículo 137.2 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

2. Obras de reforma y condiciones estéticas :

a) A los efectos previstos en esta disposición se entiende por obra de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total) aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir:

- Obras cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio.

- Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tal como los definen estas Normas a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).

b) Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor del presente Plan. La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación de "Fuera de Ordenación Adjetiva", debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación, en los términos regulados por el artículo 245 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992). Si la obra comportara coste superiores al 50% del valor actual del inmueble o parte afectada, la Administración que dicte la orden deberá subvencionar el exceso.

3. Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:

- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

- Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

- Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.
- Los edificios que sean objeto de admonición expresa, en este sentido, por el presente Plan.
- Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.
- Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebase la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).
- Los edificios e instalaciones en Suelo No Urbanizable que no sean legalizables conforme al título IV de estas Normas, y las emplazadas en Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

4. Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial:

Las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras y no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que, a fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se les otorgue sea para obra o actividad provisional entendiendo referido el plazo de provisionalidad al período durante el que se mantenga la actividad o la vida útil del inmueble.

5. Fuera de Ordenación Diferido :

Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados 3) y 4) pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres, a la edificabilidad máxima sobre parcela, al régimen de usos (salvo el industrial) o a la profundidad edificable, se entenderán dentro de la situación definida en el anterior apartado 1.c). En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble, a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso básico del local.

6. Usos fuera de ordenación:

- Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no concurran las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

7. Instalaciones :

Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan y Ordenanzas Municipales que lo complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

8. Aparcamientos :

La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble. Excepcionalmente, sí será exigible para las actividades que se instalen en los siguientes supuestos:

- Tco.1.c: Exigiendo la reserva en un 50% por lo menos.
- Tco.2. y Tco.3.: Exigiendo la reserva en su totalidad.

9. En cualquiera de los casos anteriores estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las nuevas Ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

D.T. Cuarta (Introducida por modificación núm. 22).- La presente modificación puntual podrá ser susceptible de aplicación a todos aquellos procesos urbanísticos pendientes de culminar su proceso de urbanización, mediante la adecuación de los instrumentos urbanísticos pertinentes.

DISPOSICION DEROGATORIA FINAL

Queda derogado en el ámbito de este término municipal el Plan General de Burriana aprobado el 30 de Noviembre de 1.982 (D.O.G.V. 15 de Mayo, 1.983).

Quedan igualmente derogados todos los instrumentos de planeamiento aprobados para este municipio en desarrollo o modificación del antiguo Plan General sin perjuicio de que, en ciertos casos, parte de sus determinaciones o la totalidad de las mismas sean asumidas por esta revisión en los términos regulados en las presentes Normas Urbanísticas.

Valencia, para Burriana, 20 de Abril, 1995

Por el equipo redactor,

Fdo. : Alejandro Escribano
Arquitecto Director

ANEXOS

(PGOU aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas,
Urbanismo y Transporte 10 de mayo de 1995 (BOP 30.5.95) y
Resolución de 21 de abril de 1995 (BOP 3.6.95)

ANEXO 1: FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR PRR-1 SUR-R.1F

(Homologación glogal, CTU 12.12.03, BOP 1.1.04, DOGV 11.2.04)

(Modificada por modificación núm. 39 acuerdo CTU 11/02/15 (BOP núm. 20, 14/02/15))

DENOMINACIÓN: ARTANA

- SUPERFICIE TOTAL.....	221.367'51 m2s
- RED PRIMARIA PREEXISTENTE (C.ELÉCTRICA ID-P..	5.358'42 m2s
- SUPERFICIE COMPUTABLE.....	216.009'09 m2s
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,35m2t/m2s
- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	75.603'18 m2t
- USO DOMINANTE.....	RESIDENCIAL
- SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL(IER=0'30).....	64.802'73 m2t
- SUPERFICIE EDIFICABLE TERCIARIA (IET=0'05).....	10.800'45 m2t
- DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS.....	25 Vivs.
- Núm. MÁXIMO DE VIVIENDAS.....	540 Vivs
- APROVECHAMIENTO TIPO (SIN PONDERAR).....	0'3415 m2t/m2s

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

- Ordenación en manzanas con espacios libres privados de parcela y tipología dominante de vivienda unifamiliar en hilera y/o aislada.
- Número máximo de plantas: PB + 1 para las unifamiliares y PB + 2 para las plurifamiliares.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Se desagrega el Sector en dos Unidades de Ejecución que disponen de los siguientes parámetros básicos:

UE 1

- Superficie total.....	77.314'25 m2s
- Superficie edificable máx.....	27.059'98 m2t
- Superficie residencial.....	26.000 m2t
- Superficie terciaria.....	956 m2t
- N1 máximo viviendas (unifamiliares).....	193 vivs (134'71 m2t/viv)
- Programación.....	Gestión indirecta

UE 2

- Superficie total.....	144.053'26 m2s
- Superficie computable.....	138.694'84 m2s
- Superficie edificable máx.....	48.543'19 m2t
- Superficie residencial.....	38.802'73 m2t
- Superficie terciaria.....	9.844'45m2t
- Núm. máximo viviendas.....	346 vivs
- Unifamiliares.....	191 Vivs (119'38 m2t/viv)
- Plurifamiliares.....	160 Vivs (100 m2t/viv)
- Programación.....	Gestión directa o indirecta
- Otras condiciones: deberá conectarse adecuadamente con la UE -1 y podrá presentarse cuando se encuentre ejecutada la Ronda.	

PLAN PARCIAL SECTOR PRR-1 DE BURRIANA			
CUADRO DE SUPERFICIES MODIFICADO			
UNIDAD	USO	MANZANA	SUPERFICIE (m ²)
UE-1	UFH/A*	M1.2	7.394
		M.2	8.881
		M4.1	6.901
		M4.2	4.800
		M5	3.774
		M6.1	2.654
		M6.2	4.786
		M7.1	1.651
		TOTAL	40.841
	T*	M1.3	1.865
		TOTAL	1.865
	ADS	M1.1	2.681
		TOTAL	2.681
	JLS	M.3	5.324
		M4.3	2.345
		TOTAL	7.669
	VIARIO DE COEXISTENCIA		
VIARIO RODADO			22.882
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN 1			77.314
UE-2	UFH/A*	M6.3	2.204
		M6.4	5.434
		M7.2	1.797
		M8	1.323
		M9.1	4.859
		M9.2	6.493
		M10.1	2.859
		M10.2	5.900
		M10.3	3.756
		TOTAL	34.625
	EDA*	M9.3	2.624
		M9.4	3.990
		M10.4	1.984
		M10.5	3.712
		TOTAL	12.310

	T*	M11.1	14.547
		TOTAL	14.547
	EDS	M11.2	5.536
		M11.3	10.906
		TOTAL	16.442
	IDP (GSR)	M11.2	5.358
		TOTAL	5.358
	QLS	M12	25.703
		TOTAL	25.703
	VIARIO DE COEXISTENCIA		8.256
	VIARIO RODADO		28.084
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN 2			145.325
TOTAL SECTOR PRR-1			222.639

Ficha urbanística modificada de la manzana M.8, UE-2, PRR-1 (SUR-R1) del Anexo 2 del Plan Parcial (ver documento aprobado)

MANZANA	M.8 – UE.2
SUPERFICIE	1.323 m ² s
EDIFICABILIDAD	1.079,17 m ² t
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	150 m ² s (con las salvedades del Art. 2.6)
OCUPACIÓN MÁXIMA	50 %
USO PRINCIPAL:	Residencial Unifamiliar (UFH/A)
Nº MAX. DE VIVIENDAS:	9 Uds. (119,90 m ² t/parc.)
Nº MAX. DE PLANTAS:	3 (PB+2)
ALTURA MAX:	10,00 m
USOS COMPATIBLES:	Art. 2.3 de las Ordenanzas Particulares Específicas
Condiciones de ordenación: Las diferentes ordenaciones tipológicas (en hilera, aisladas, agrupadas o adosadas) deberán cumplir las condiciones de contigüidad tipológica del artículo 2.8 de las Ordenanzas Particulares Específicas.	

Modifica el art. 6.25 Normas Urbanísticas PGOU:

El coeficiente de edificabilidad de las parcelas catastrales 8601102 y 8601113 se fija en 0,521129 m²t/m²s, en lugar de 0,60 m²t/m²s, que se establece con carácter general para la zona de vivienda unifamiliar aislada (UFA).

“La presente modificación ampara la situación y características del suministro eléctrico de las parcelas afectadas tal como están disponibles en la actualidad; toda ampliación o renovación de la edificación que comporte mayor dotación eléctrica deberá supeditarse a la correspondiente extensión de red o al equipamiento eléctrico pertinente que fije, motivadamente, la compañía eléctrica, a cargo de la propiedad”.

Ordenanzas Particulares Específicas.

(Aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial por la CTU, en fecha 30.09.02)

(Aprobación definitiva por Pleno en fecha 7.11.02)

(modificadas por modificación núm. 44 del PG, aprobada definitivamente por acuerdo Pleno 01/07/21 BOP 105 de 02/09/21)

Como ya se ha comentado en la “Definición y Justificación de los Parámetros Urbanísticos de la Actuación”, y el Documento de Homologación, las determinaciones jurídico-normativas y ordenanzas morfológicas y volumétricas que definen esta propuesta respetan las determinaciones básicas fundamentales de uso y tipológicas sustantivas que establece el vigente Plan General. No obstante, se procede al ajuste de algunos de sus parámetros morfológicos (y no sustantivos), con la finalidad de acomodarlos a la distribución parcelaria y al producto inmobiliario residencial que se demanda socialmente y que se propone en la presente ordenación pormenorizada.

En consecuencia, serán de aplicación para esta Actuación los parámetros propios que se señalan en estas Ordenanzas, remitiéndose al Plan General para el resto de determinaciones no contempladas en ellas.

1. Zona de Edificación Abierta. Residencial Plurifamiliar.

Sección Primera: Ámbito y Usos

Art. 1.1.- Ámbito

La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas (EDA)*.

Art. 1.2.- Usos

1. El uso dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios en general.
 - b) Industriales y almacenes en general.
 - c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior (en concreto el Unifamiliar), salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas).
 - a) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

 - En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
 - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).
 - Se reservarán las plazas de aparcamiento privadas en las condiciones establecidas en el art. 10-1

del Reglamento de Planeamiento.

b) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

c) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso dominante asignado por el Plan Parcial en estas Parcelas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

d) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

e) UF.- Uso Residencial Unifamiliar

Se admite como uso alternativo al residencial plurifamiliar mediante la tramitación de Estudio de Detalle cumpliendo las determinaciones legales correspondientes y lo establecido en el artículo 1.3 (1-c) siguiente y concurrentes.

f) En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A) de la LRAU.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art. 1.3.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será la señalada en las Fichas Urbanísticas correspondientes. No obstante, en el Proyecto de Reparcelación oportuno podrán adoptarse, justificadamente, otras superficies, en aras de optimizar el proceso de equidistribución.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.

c) Se autorizan parcelas de 150 m² de superficie mínima, siempre que se presente Estudio de Detalle que abarque globalmente cada una de las manzanas junto con la parcelación o reparcelación correspondiente. En este caso quedarán excluidas estas parcelas del cumplimiento de las condiciones a) y b), adecuándose, en este caso, a las ordenanzas de las (UFH/A)*.

2. Parámetros de emplazamiento

a) La ocupación máxima de parcela será del 50%. En las parcelas que a través de Estudio de Detalle se parcelen con una superficie superior a 150 m², dicha ocupación máxima será la misma.

b) La separación de la edificación principal de los lindes laterales será como mínimo de 2 metros. En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará planta a planta para la altura de cornisa de cada planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca del linde lateral, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares (garajes, cuartos de maquinaria, vestuarios, etc.) de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 30% de la longitud total del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m. En las parcelas de superficie superior a 150 m², la separación a lindes laterales será determinada en el propio Estudio de Detalle de parcelación, respetándose siempre una separación mínima de 2 metros a linde de parcelas que no constituyan objeto del propio estudio de detalle.

- c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 2 metros. El cerramiento de parcela a la alineación exterior se hará con verja diáfana de 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser maciza hasta una altura de 1,00 m.
- d) En una longitud máxima de una cuarta parte del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta, retirada únicamente 2 metros de la alineación exterior, con destino a usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, vestuarios, etc.). Estas edificaciones computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m. si se adosan a lindes laterales. El resto del total de parcela recayente a alineación exterior y en una profundidad mínima de 10 m. deberá recibir tratamiento ajardinado, admitiéndose las piscinas en este espacio, así como los accesos de vehículos.
- e) En la parte de parcela libre correspondiente al 50% de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero: pérgolas, toldos, umbráculos y cubiertas ligeras de aparcamientos.
- f) Una superficie mínima del 30% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc. Las paredes de los frontones y similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación. Bajo estos espacios ajardinados mínimos no podrán construirse sótanos.
- g) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2.50 m., pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1 m. y diáfano, pero con cierre vegetal el resto de la altura.
- h) Salvo donde exista edificación adosada a lindes laterales, deberá tratarse como jardín una franja de ancho mínimo de 1 m. a lo largo de todos estos lindes laterales. Bajo esta franja no podrán construirse sótanos.
- i) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela será de $0,5xh$., siendo h. la altura de cornisa, en metros, del bloque de menor altura, con un mínimo de 5 m. En el caso de bloques escalonados, esta regla se aplicará planta a planta, pudiendo estar las plantas inferiores más próximas, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.
- j) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4 del Plan General.

Art. 1.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Edificabilidad.

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad que se establece en las Fichas Urbanísticas correspondientes. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 del Plan General.

El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de 4, incluida la baja, a excepción de aquellas parcelas que, a través de Estudio de Detalle, se parcelen directamente con una superficie de parcela mínima de 150 m², donde el número máximo de plantas sobre rasante será de 3.

3. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula : $Hc = 4,50 + 2,90 \times Np$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

<u>número de plantas</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
1	4,50
2	7,40
3	10,30
4	13,20

4. Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 4 plantas totales sobre rasante.

5. Cubiertas inclinadas.

Se permiten cubiertas inclinadas., que se ajustarán a lo previsto en el art. 5.43.1, del Plan General. Los espacios bajo cubierta no serán habitables en ningún caso, a excepción de las parcelas que a través de estudio de detalle se parcelen con una superficie mínima de 200 m², donde se autorizan los espacios habitables bajo cubierta.

6. Semisótanos y sótanos.

Se autorizan con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

7. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) No se permite la construcción de entreplantas.

8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal, excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes

a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.

b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 6.20.1 y 5.26 del Plan General.

c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

2. Zona de Vivienda Unifamiliar.

Sección Primera: Ámbito, subzonas y usos

Art. 2.1.- Ámbito

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas (UFH/A)*.

Art. 2.2.- Tipologías

Se diferencian las siguientes tipologías:

- a) (UFH)* Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada.
- b) (UFA)* Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Art. 2.3.- Usos

1. El uso dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar. (Run)

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios en general:

b) Industriales y almacenes en general:

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), e Infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- Se reservarán las plazas de aparcamiento establecidas en el art. 10-1 del Reglamento de Planeamiento.

5. En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A de la LRAU.

Sección Segunda: Condiciones comunes de la parcela y de la edificación

Art. 2.4.- Condiciones de la parcela (modificado por modificación núm. 44 del PG, aprobada definitivamente por acuerdo Pleno 01/07/21 BOP 105 de 02/09/21)

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan en los siguientes artículos, sin perjuicio que en el Proyecto de Reparcelación oportuno puedan adoptarse

justificadamente, otras superficies en aras de optimizar el proceso de equidistribución. Este aspecto tomará más relevancia, en el caso de mantenimiento de alguna preexistencia que exija esa corrección superficial para mantener el aprovechamiento ejecutado.

2. Los cerramientos de parcela, respecto a lindes frontales, tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1,00 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y/o ajardinado (verjas, setos, etc.). En el resto de lindes podrán ser macizos hasta 2,00 m de altura.

3. Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4. del Plan General.

Art. 2.5.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La edificación máxima sobre rasante de una parcela se determinará a través del coeficiente de edificabilidad que viene establecido en la Ficha Urbanística correspondiente. La edificabilidad máxima posible será el resultado de aplicar este coeficiente a la superficie neta del suelo. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en el suelo en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. El número máximo de plantas será de tres sobre rasante para las dos subzonas con las siguientes alturas de cornisa

<u>Número de Plantas</u>	<u>Altura de cornisa en metros</u>
1	4,00
2	7,00
3	10,00

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.43 del Plan General. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

4. No se permite la construcción de entreplantas.

Sección Tercera: Condiciones específicas de la Subzona UFH. Vivienda Unifamiliar en Hilera o Agrupada

Art. 2.6.- Condiciones de la parcela

2.6.1.- Viviendas en Hilera

1. Sin perjuicio de lo señalado en el Art. 1.3.1-a) de la Sección Segunda, las parcelas edificables adscritas a cada vivienda unifamiliar cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 150 metros cuadrados, salvo las excepciones puntuales que se manifiestan en el plano de parcelación para la alternativa de ordenación en Hilera que se acompaña a este Plan Parcial.

b) Las dimensiones de la parcela individual permitirán la inscripción de un rectángulo de 6 x 25 m con

las excepciones puntuales derivadas de la propuesta de distribución en hilera que se adjunta en los planos correspondientes de este Plan Parcial.

2. Parámetros de emplazamiento.

- a) La ocupación máxima de parcela será del 50% de su superficie.
- b) La distancia mínima de la edificación principal al linde frontal (y posterior) será de 2 metros (con la finalidad de concentrar el máximo de jardín privado en uno de sus frentes). En el caso de la vivienda final de la hilera que de fachada a la calle, podrán alinearse con ella obviándose, en consecuencia, el retranqueo, pero con la condición inexcusable del deber de tratar este paño como fachada edificada abierta (disponiendo el acceso a la vivienda por esta fachada, por ejemplo).

2.6.2.- Viviendas Agrupadas

Mediante un Proyecto de Edificación Conjunta podrá ordenarse globalmente una sub-manzana de unifamiliares siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Podrán construirse el número de viviendas máximo resultante de dividir la superficie total por 150 m².
- b) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima de 120 m² de los que un mínimo de 30 m² estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 m.
- c) En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda, para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación. Una superficie mínima del 50% del total será necesariamente ajardinada, debajo de la cual no podrán construirse sótanos.
- d) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 25% de su perímetro cerrado.

Sección Cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA. Vivienda Unifamiliar Aislada

Art. 2.7.- Condiciones de la parcela

1. Sin perjuicio de lo señalado en el Art. 1.3.1-a) de la Sección Segunda, las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados, para una vivienda aislada o para una adosada en virtud de lo establecido en el art. 2.8 Condiciones de Contigüidad Tipológica.
- b) Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo de 12 metros.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 25 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.
- d) Las anteriores condiciones no serán de obligado cumplimiento para los casos excepcionales de morfología singular que se señalan en el plano parcelario que se adjunta para la tipología en Hilera.

2. Parámetros de emplazamiento.

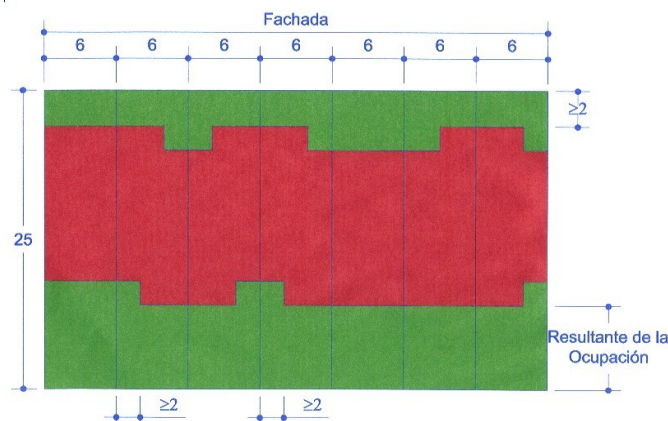
- a) La ocupación máxima de parcela será del 50% de su superficie.
- b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes será de 2 metros con las salvedades de contigüidad que se señalan en el artículo siguiente. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Podrá adosarse al linde lateral edificación de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura máxima de 3,50 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela.

Sección Quinta: Condiciones de Contigüidad

Art. 2.8.- Condiciones de Contigüidad Tipológica

1. La ordenación de cada Tipología de ordenación se realizará de manera armónica tal como se establece en los apartados siguientes con la finalidad de no generar paños medianeros vistos.
2. Para la Ordenación de la Tipología en Hilera, será de aplicación a cada parcela individual los parámetros urbanísticos establecidos en los artículos anteriores.

En el caso de que los diferentes proyectos de edificación sean independientes unos de otros, los sucesivos deberán tapar los paños medianeros preexistentes de las edificaciones colindantes.

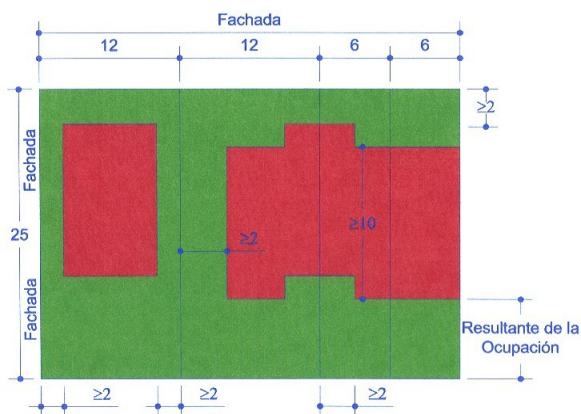


EJEMPLO DE APLICACION EN PARCELA DE DIMENSIONES "TIPO" (6X25)

3. Para la Ordenación de la Tipología de unifamiliares Aisladas la parcela mínima vinculada será el doble de la parcela individual establecida en el punto 2 anterior.

En el caso que una parcela de unifamiliar aislada colindase con una parcela de tipología en Hilera, deberá adosarse al lindero común para tapar el futuro paño medianero con una longitud mínima de solape de 10 m. (adoptando, en este caso, la tipología de Adosada). Posteriormente la vivienda en Hilera colindante, deberá tapar la medianera generada por la Aislada-Adosada.

En cualquier caso, en cada parcela de Unifamiliar Aislada deberán cumplirse los parámetros urbanísticos señalados en los artículos anteriores.



EJEMPLO DE APLICACIÓN EN PARCELA DE DIMENSIONES "TIPO" (6X25)

Sección Primera: Ámbito y Usos

Art. 3.1.- Ámbito

La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con la sigla (T)*.

Art. 3.2.- Usos

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T)*.
2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos :
 - a) Terciario Comercial (Tco) en sus categorías : Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.
 - b) Hotelero (Tho) en sus categorías : Tho.1 y Tho.2.
 - c) Oficinas (Tof)
 - d) Recreativo (Tre) en sus categorías :
Tre.1, Tre.2, Tre.3
 - e) Almacén (alm.) en sus categorías :
Alm.1a, Alm.1b, Alm.1c, Alm.2
 - f) Dotacional (D) en sus categorías :
Dad, Das, Dcm, Ded, Del, Dep, Din.5, Din. 6, Dre, Dsa, Dsc, Dsr
 - g) Industrial (Ind) en su categoría Ind.1.
 - h) Aparcamientos (Par) en sus categorías :
Par.1a, Par.1b, Par.1c, Par.1d
3. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
 - a) Ind.1.- Locales industriales.
Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos terciarios.
 - b) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.
Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
 - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).
 - Se reservarán las plazas de aparcamiento establecidas en el art. 13 del Reglamento de Planeamiento.
 - c) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.
Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.
4. En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A) de la LRAU.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación

Art. 3.3.- Condiciones de la parcela

1. Sin perjuicio que en el Proyecto de Reparcelación puedan adoptarse, motivadamente, otras superficies en aras de optimizar el proceso de equidistribución, las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será la establecida en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 10 metros de longitud.

2. Ocupación máxima de parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 75 % de su superficie neta.

3. Planeamiento de desarrollo.

Mediante Estudio de Detalle, podrán alterarse los parámetros anteriores, pero deberán respetarse las condiciones definidas en el artículo siguiente.

Art. 3.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta el señalado en cada Ficha Urbanística correspondiente.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo al siguiente cuadro :

<u>Núm. de plantas</u>	<u>Altura de cornisa</u>
1	4,50 m.
2	8,50 m.

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39 del Plan General.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

g) La parte de parcela libre deberá destinarse en un mínimo del 50% de su superficie a zonas ajardinadas.

h) Cuando se implante un uso hotelero, parte de las condiciones anteriores podrán alterarse, rigiendo los siguientes parámetros:

- Número máximo de plantas sobre rasante: 4.

- Altura de cornisa máxima: se establece en función del número de plantas a través de la fórmula:
 $h = 4,50 + 3,30 \times np.$, donde h es la altura de cornisa, en m. y np. el número de plantas a construir, excluida la baja.

CONTINÚA EN ANEXO 1 Y 2 DEL DOCUMENTO APROBADO (FICHAS URBANÍSTICAS MANZANAS)

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR

(PRR-2) SUR-R.2

Nueva redacción dada por la Modificación puntual núm. 31 (CTU 14/12/11- BOP 17/12/11), previa Homologación glogal. CTU 12.12.03, BOP 1.1.04, DOGV 11.2.04)

- DENOMINACIÓN: EL ARENAL.	
- SUPERFICIE TOTAL	230.800 m ² s
- RED PRIMARIA PARQUES	14.800 m ² s
- SUPERFICIE COMPUTABLE	216.000 m ² s
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,35 m ² t/m ² s
- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁX.	75.600 m ² t
- USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
- SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (IER=0,25).....	54.000 m ² t
- SUPERFICIE EDIFICABLE TERCIARIA (IET=0,10)	21.600 m ² t
- DENSIDAD MÁX. DE VIVIENDAS	30 Vivs/Ha.
- Nº MÁX. DE VIVIENDAS	628 Vivs
- APROVECHAMIENTO TIPO (SIN PONDERAR)	0,3275 m ² t/m ² s
-PROGRAMACIÓN	Gestión Directa o Indirecta

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

Ordenación con tipología dominante de *pueblo mediterráneo* con régimen de alturas: PB+2. El Plan Parcial podrá proponer, no obstante, edificaciones residenciales singulares y aisladas o agrupadas que superen dichas alturas. Las instalaciones hoteleras, de preverse, se ubicarán preferentemente junto al área portuaria.

Se tendrá especial cuidado en que la trama edificatoria propuesta sea coherente con las preexistencias del entorno. Los espacios libres de Red Primaria y Secundaria se ubicarán en la franja paralela a la costa que se grafía en los planos de ordenación.

La superficie total de zonas verdes y deportivas del interior del sector tendrá una superficie mínima de 75.000 m², en la que se encuentran comprendidas las zonas verdes de Red Primaria y Secundaria ya directamente grafadas por el Plan General en el interior de este sector. Las zonas verdes se concentrarán, principalmente, junto al Puerto, con el fin de proteger la vegetación existente y regenerar el ecosistema de la zona. Adicionalmente se preverán reservas para centros docentes y de equipamiento social según el Reglamento de Planeamiento que desarrolla la LRAU. El equipamiento comercial se entenderá cubierto con la edificabilidad terciaria del sector.

Las ordenanzas del Plan Parcial podrán autorizar la compatibilidad de usos culturales (auditórium, bibliotecas, centro cultural, etc.) en las reservas para uso docente resultantes de la aplicación del Reglamento de Planeamiento.

En cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU, el Plan Parcial que desarrolle este suelo urbanizable deberá ser sometido a Evaluación de Impacto Ambiental.

La franja de terreno paralelo al mar (Grupo Roger de Flor) comprendida dentro del sector, tendrá consideración de Suelo No Urbanizable de Dominio Público Marítimo Terrestre, en tanto en cuanto, no se produzca su desafectación.

DENOMINACIÓN: ARENAL

- SUPERFICIE TOTAL.....	237.440,43 m2s
- MARINA DEPORTIVA (Parte integrada en la Actuación) (PRD)	23.548,75 m2s
EQUIPAMIENTO PAD-PID-PRD-PED	4.789,73 m2s
PARQUE PÚBLICO (BOSQUETE EUCALIPTOS) (PQL).....	31.134,04 m2s
PARQUE PÚBLICO-ZONAS VERDES (PQL)	34.383,69 m2s
EQUIPAMIENTO CULTURAL	
(Dotación derivada del "Llar Fallero" y Espacios Libres (PED-PAD)	26.000,35 m2s
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y ESPACIOS LIBRES (PRD).....	33.947,40 m2s
PASEO MARÍTIMO (PARTE INTEGRADA EN LA ACTUACIÓN)	11.983,00 m2s
PRV: Avenida del Mediterráneo (Parte integrada en la Actuación), incluido el Vial de Acceso a la Playa y Dársena	22.130,09 m2s
EDIFICABILIDAD TOTAL TERCIARIA (TER)	40.000 m2t
EDIFICABILIDAD COMPLEMENTARIA RESIDENCIAL (*).....	2.600 m2t
EDIFICABILIDAD TOTAL.....	42.600 m2t

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD MEDIA APROVECHAMIENTO TIPO) 0,1794 m²/m²s

Se incorpora al ámbito 2.600 m²t de Uso Residencial procedentes del Grupo Roger de Flor (un poco menor que la correspondiente a la calificación actual de EDA -1 m²t/m²s-), para su reedificación en la nueva localización propuesta.

ANEXO 2: CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Cálculo del Aprovechamiento - Tipo del Suelo Urbanizable Programado.

El Cálculo del Aprovechamiento - Tipo del Suelo Urbanizable Programado se debe realizar configurando un Área de Reparto para cada cuatrienio, que englobe los sistemas generales, en su caso, adscritos para su gestión, de acuerdo con lo previsto en los arts. 94.3.b) y 97 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

Como uso característico se ha considerado el residencial y se ha ponderado con relación al terciario del siguiente modo:

- Uso residencial: coeficiente 1
- Uso terciario: coeficiente 0,8

Dado que el presente Plan General contiene dos sectores, uno en el primer cuatrienio y uno en el segundo, y sólo en el primer cuatrienio se adscribe sistema general para su gestión, el resultado del cálculo es el siguiente:

CUATRIENIO	Nº DE SECTORES	SUPERFICIE AREA DE REPARTO (m2)	APROVECHAMIENTO (m2C)	APROVECHAMIENTO TIPO (m2/m2 de uso característico)
1	2	230.800*	71.280	0,309
2	1	102.000	34.068	0,340

* Incluye 1.48 Ha de GEL.1 (SGI).

**ANEXO 3: FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS
DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR

(NPR-1) SUR-R.3

(Homologación glogal, CTU 12.12.03, BOP 1.1.04, DOGV 11.2.04)

DENOMINACIÓN: CAMÍ LLOMBAI

- SUPERFICIE TOTAL.....	73.300 m2s
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,35m2t/m2s
- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	25.655 m2t
- USO DOMINANTE.....	RESIDENCIAL
- USOS PROHIBIDOS.....	Tco 3, Tre 4, Ind-2, Ind-3, Alm 2, Alm 3, Din
(excepto Din 5), Dce y Mercados de Abastos y Mataderos.	
- SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL(IER=0'30)....	21.990 m2t
- SUPERFICIE EDIFICABLE TERCIARIA (IET=0'05).....	3.665 m2t
- DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS.....	25 Vivs/Ha
- Núm. MÁXIMO DE VIVIENDAS.....	183 Vivs
- APROVECHAMIENTO TIPO (SIN PONDERAR).....	0'35 m2t/m2s
- PROGRAMACIÓN.....	Gestión directa o indirecta

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Ordenación de manzanas con espacios libres privados de parcela y tipología dominante de vivienda unifamiliar en hilera y/o aislada.

Núm. máximo de plantas: PB+1

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR
(NPR-2) SUR-R.4**

(Homologación glogal, CTU 12.12.03, BOP 1.1.04, DOGV 11.2.04)

DENOMINACIÓN: CAMÍ GRAU

- SUPERFICIE TOTAL.....78.100 m2s
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)0,40m2t/m2s
- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA 31.240 m2t
- USO DOMINANTE.....RESIDENCIAL
- USOS PROHIBIDOS..... Tco 3, Tre 4, Ind-2, Ind-3, Alm 2, Alm 3, Din (excepto Din 5), Dce y Mercados de Abastos y Mataderos.
- SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL(IER=0'30).... 27.335 m2t
- SUPERFICIE EDIFICABLE TERCIARIA (IET=0'05)..... 3.905 m2t
- DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS..... 30 Vivs/Ha
- Núm MÁXIMO DE VIVIENDAS..... 228 Vivs
- APROVECHAMIENTO TIPO (SIN PONDERAR)..... 0'40 m2t/m2s
- PROGRAMACIÓN..... Gestión directa o indirecta

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Ordenación de manzanas cerradas o semiabiertas con patio de manzana ajardinado privado. El terciario podrá tener destino comercial, hotelero o de servicios.

Nº máximo de plantas: PB+3

Ordenanzas Particulares Específicas.

(Plan Parcial aprobado por la CTU de 26 de julio de 2001)

(Se incluye las siguientes modificaciones puntuales del Plan Parcial del Sector:

- En rojo Modificación 1, aprobada por el Ayuntamiento Pleno, de fecha 6 de marzo de 2003.
- En azul Modificación 2, aprobada por el Ayuntamiento Pleno, de 5 de enero de 2009.
- En verde Modificación 3, aprobada por acuerdo plenario de 4 de junio de 2009)
- En naranja Modificación 44, aprobada definitivamente por acuerdo Pleno 01/07/21 BOP 105 de 02/09/21)

1.- Normas urbanísticas.

CAPITULO I.- DEL SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA.

Art. 1.- El suelo de la red viaria, integrante de la red primaria de dotaciones públicas del Sector, se regirá por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Burriana, relativas al Sistema General de Red Viaria (GRV).

CAPITULO II.- DEL SUELO DOTACIONAL PUBLICO DE LA RED SECUNDARIA.

Sección Primera.- De la red viaria.

Art. 2.-

1.- El suelo calificado como red viaria de la red secundaria de dotaciones públicas del Sector (SRV) se regirá por las Normas Urbanísticas del Plan General aplicables al denominado Sistema local de Red Viaria (RV), además de por las disposiciones de este precepto.

2. - Separación del dominio público y de la propiedad particular:

Se cederá al Ayuntamiento como bien de uso y dominio público, conforme a lo legalmente dispuesto, el suelo de la red viaria a que se refiere este precepto, así como el subsuelo de la misma, a excepción de la parte de tal subsuelo ocupado por las canalizaciones de los servicios de suministro de energía eléctrica y telefonía, que se mantendrá en propiedad privada.

La separación entre el suelo y el subsuelo a que se refiere el apartado anterior se efectúa a partir de la capa de zahorra existente en el viario, de modo que se entiende por suelo la proyección vertical desde el exterior que incluye hasta la capa de zahorra y a partir de ésta, hacia el interior, se considera subsuelo.

La separación entre el suelo y el subsuelo, y la consiguiente atribución al Ayuntamiento o a los particulares en aplicación del párrafo anterior, se hará efectiva con ocasión de la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística que tengan como ámbito el Sector.

Sección Segunda.- De los aparcamientos.

Art. 3.- El suelo calificado como aparcamientos de la red secundaria de dotaciones públicas del Sector (SAV) se destinará al uso de estacionamiento de vehículos y maniobras propias para ello, rigiéndose, a tal fin, por las normas de policía y de ordenación del tráfico que acuerde la Administración competente.

Sección Tercera.- Del Equipamiento Educativo-Cultural.

Art. 4.- El suelo calificado como equipamiento educativo cultural de la red secundaria de dotaciones públicas del Sector (EC) se regirá por las Normas Urbanísticas del Plan General aplicables al denominado Sistema local Educativo-Cultural (EC).

Sección Cuarta.- De las zonas verdes.

Art. 5.- El suelo calificado como zona verde (jardín) de la red secundaria de dotaciones públicas del Sector (S JL) se regirá por las Normas Urbanísticas del Plan General aplicables al denominado Sistema local de Espacios Libres (Jardines Públicos), nomenclatura EL.1.

CAPITULO III.- DEL SUELO DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO.-

Sección Primera.- De la zona de edificación residencial en tipología de edificación abierta (EDA).-

Art.6.

1.- Ámbito.

La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con las siglas EDA en los planos con eficacia normativa del Plan Parcial.

2.- Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.000 personas (Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales).

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja, salvo que en ellas se ubiquen piezas habitables residenciales.

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja).

Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja).

Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja o en semisótanos existentes ya construidos con ese uso específico y amparados, en su momento, con licencia para dicho uso.

Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m).

Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

3.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de 1.000 m².

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.

c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

d) Se autorizan parcelas de 200 m² de superficie mínima en EDA, siempre que se presente estudio de detalle junto con la parcelación o reparcelación correspondiente, en este caso quedarán excluidas estas parcelas del cumplimiento de las condiciones a) y b).

2. Parámetros de emplazamiento:

a) La ocupación máxima de parcela será del 45%.

En las parcelas que a través de estudio de detalle se parcelen con una superficie inferior a 1.000 m² y superior a 200 m², dicha ocupación máxima será del 50% de la parcela.

b) La separación de la edificación principal de los lindes laterales será como mínimo de 0,5 x h siendo h la altura de cornisa, en metros, de la edificación principal, con un mínimo de 5 metros en EDA y 0,3 x h y mínimo de 5 metros en EDA-2.

En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará planta a planta para la altura de cornisa de cada planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca del linde lateral, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios, comerciales, etc.) de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 30% de la longitud total del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m.

En las parcelas de superficie mínima inferior a 1.000 m² y superior a 200 m², la separación a lindes laterales será determinada en el propio estudio de detalle de parcelación, respetándose siempre una separación mínima de 5 metros a linde de parcelas que no constituyan objeto del propio estudio de detalle.

c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 5 metros.

El cerramiento de parcela a la alineación exterior se hará con verja diáfana de 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser maciza hasta una altura de 1,00 m.

d) En una longitud máxima de una cuarta parte del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta, con destino comercial o usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, vestuarios, almacén, etc.).

Estas edificaciones computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m. si se adosan a lindes laterales.

El resto del total de parcela recayente a alineación exterior y en una profundidad mínima de 10 m. deberá recibir tratamiento ajardinado, admitiéndose las piscinas en este espacio, así como los accesos de vehículos.

e) En la parte de parcela libre correspondiente al 55% (50% en parcelas definidas a través de Estudio de Detalle) de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero: pérgolas, toldos, umbráculos y cubiertas ligeras de aparcamientos.

f) Una superficie mínima del 30% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc.

Las paredes de los frontones y similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación.

Bajo estos espacios ajardinados mínimos no podrán construirse sótanos.

g) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2.50 m., pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1 m. y diáfano, pero con cierre vegetal el resto de la altura.

h) Salvo donde exista edificación adosada a lindes laterales, deberá tratarse como jardín una franja de ancho mínimo de 1 m. a lo largo de todos estos lindes laterales. Bajo esta franja no podrán construirse sótanos.

i) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela será de $0,8xh.$, siendo h. la altura de cornisa, en metros, del bloque de menor altura, con un mínimo de 8 m.

En el caso de bloques escalonados, esta regla se aplicará planta a planta, pudiendo estar las plantas inferiores más próximas, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

j) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en las normas correspondientes del Plan General de Burriana.

4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Edificabilidad.

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de 1,11 m²/m² en EDA y de 1,5156649 m²/m² en EDA-2. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.

Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta.

El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de 5, incluida la baja, a excepción de aquellas parcelas que, a través de estudio de detalle, se parcelen directamente con una superficie de parcela mínima de 200 m², donde el número máximo de plantas sobre rasante será de 2.

3. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula : $H_c = 4,50 + 2,90 \times N_p$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.

4. Edificios de uso dominante no residencial.

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial.

Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas de la edificación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en las Normas del Plan General.

No obstante y en los casos de edificios de uso hotelero que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula: $H_c = 5,00 + 3,30 N_p$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 5 plantas totales sobre rasante.

5. Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 4 plantas totales sobre rasante.

6. Cubiertas inclinadas.

Se permiten cubiertas inclinadas, que se ajustarán a lo previsto en las Normas del Plan General. Los espacios bajo cubierta no serán habitables en ningún caso, a excepción de las parcelas que a través de estudio de detalle se parcelen con una superficie mínima de 200 m², donde se autorizan los espacios habitables bajo cubierta.

7. Semisótanos y sótanos.

Se prohíbe la construcción de semisótanos, autorizándose los sótanos con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales, y en este capítulo.

8. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 5.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

9. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal, excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal.

Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

10. Cuerpos y elementos salientes

a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.

b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 6.20.1 y 5.26.

Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

5.- Aparcamientos: Deberá reservarse por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen mas unidades, se reservará una plaza mas, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

En la sub-zona EDA-2 para los usos no residenciales será de aplicación en aparcamientos lo siguiente:

Se establecen los siguientes módulos mínimos de reserva obligatoria de aparcamientos en parcela privada a cumplir en función del uso concreto propuesto en los mismos:

- Para usos comerciales y recreativos (Tco y Tre) 1 plaza por cada 25 m² construidos.
- Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a normativa sectorial reguladora de los mismos, 1 plaza por cada 200 m² construidos debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.
- Para usos hosteleros, 1 plaza por cada 50 m² residenciales.
- Para otros usos terciarios distintos a los anteriores regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Sección Segunda.- De la zona de edificación residencial en tipología de unifamiliar (UFA y UFH).

Art.7.

1.- Ámbito.

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con las siglas UFA y UFH en los planos con eficacia normativa de este Plan Parcial.

2.- Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) UFH Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada.
- b) UFA Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

3.- Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en su categoría c (Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).
- Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a y Alm.1b.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), e Infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

b) Tco.1a

- Uso Comercial compatible con la vivienda.

En UFH tan sólo se admite en edificio de uso exclusivo, aunque podrá compartir una misma parcela con edificación residencial.

Se admitirá asimismo en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente Plan General en cualquiera de las dos subzonas, siempre que dichas edificaciones no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

c) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

d) Tre.- Actividades recreativas.

En UFH tan sólo se admite en edificio aislado de las viviendas, aunque podrá compartir parcela con edificación residencial.

4.- Condiciones comunes de la parcela y de la edificación. Condiciones de la parcela. (modificado por modificación núm. 44 del PG, aprobada definitivamente por acuerdo Pleno 01/07/21 BOP 105 de 02/09/21)

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan para cada Subzona en las Secciones tercera y cuarta de este Capítulo.

2. Los cerramientos de parcela, respecto a lindes frontales, tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1,00 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y/o ajardinado (verjas, setos, etc.). En el resto de lindes podrán ser macizos hasta 2,00 m de altura.

3. Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4.

5.- Condiciones comunes de la parcela y de la edificación. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad para la subzona UFA, de 0,60 m²/m² y para la subzona UFH de 0,75 m²/m².

La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo contruido posibles, sobre rasante, en la parcela en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.

Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. El número máximo de plantas será de dos sobre rasante para las dos subzonas con las siguientes alturas de cornisa

Núm. de plantas	Altura de cornisas en metros
1	4'00
2	7'00

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.43.

La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes.

La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m.

La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

4. No se permite la construcción de semisótanos en ninguna de las dos subzonas.

5. No se permite la construcción de entreplantas.

6.- Condiciones específicas de la Subzona UFH. Vivienda Unifamiliar en Hilera o Agrupada. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 800 metros cuadrados, si bien se podrá parcelar directamente a través de estudio de detalle parcelas de 200 m² de superficie mínima.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.

c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten

en ambos lindes laterales con edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

d) Quedan excluidas de la condición b) aquellas parcelas que, a través de estudio de detalle, se parcelen directamente con 200 m² de superficie mínima.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 35% de su superficie.

b) La distancia mínima de la edificación principal a lindes laterales será de 2 metros y la distancia mínima a la alineación exterior será de 5 metros.

No computará para la medición de la distancia a linde frontal los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm.

Podrá adosarse a cualquiera de los lindes laterales, edificación en una sola planta con destino a garaje, comercio, almacén o usos complementarios, debiendo ser la altura máxima de 3,50 m. siempre y cuando conste conformidad expresa del propietario colindante, inscribible en el Registro de la Propiedad. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a cada parcela. No podrá ocuparse con edificación adosada más del 25% de la longitud total de cada uno de los lindes laterales.

Para las parcelas cuya superficie sea inferior a 800 m² y superior a 200 m², la separación de la edificación al linde frontal será de 5 metros, a linde lateral vendrá definida por el estudio de detalle de parcelación, que respetará una distancia mínima de 2 metros a los lindes de parcelas que no constituyan objeto de dicho estudio de detalle.

c) En la parcela podrán construirse un máximo de una vivienda por cada 200 m² de parcela o fracción superior a 150 m²., sujetas a las condiciones establecidas en esta subzona UFH.

d) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima de 125 m² (solo de aplicación en parcelas superiores a 800 m²) de los que un mínimo de 40 m² estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 m., excepto en la alineación exterior en que se ajustarán a lo previsto en el art. 6.25.2. (solo de aplicación en parcelas superiores a 800 m²).

La separación mínima entre bloques de viviendas independientes será de 5 metros, y la longitud máxima de un bloque o hilera de viviendas adosadas no podrá ser superior a 35m. medidos en el eje o directriz principal, debiendo fraccionarse los que sean de longitud superior.

2.- Condiciones de las viviendas agrupadas.

En el caso de viviendas agrupadas, para la construcción de edificios plurifamiliares, mediante un proyecto de edificación conjunta podrá ordenarse globalmente una parcela de superficie mínima de 1.000 m². En este caso, el número máximo de viviendas no podrá superar el de 1 vivienda por cada 100 m² de superficie.

En todo caso, serán de cuenta y cargo del titular de la licencia la dotación de suministro eléctrico respecto de la actualmente instalada.

7.- Condiciones específicas de la Subzona UFH. Vivienda Unifamiliar en Hilera o Agrupada. Espacios y servicios comunes.

a) En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda, para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes.

En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación.

Una superficie mínima del 50% del total será necesariamente ajardinada, debajo de la cual no podrán construirse sótanos.

b) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 25% de su perímetro cerrado.

El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a

12 m. y contará, al menos, con un acceso rodado de ancho no inferior a 5 m. que conecte con vía pública.

8.- Condiciones específicas de la subzona UFA. Vivienda Unifamiliar Aislada. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados, para una vivienda y de 500 m² para dos viviendas pareadas con medianera común.

b) Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo de 12 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 30% de su superficie.

b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será para parcelas con un solo linde frontal de 5 metros y en parcelas con dos o más lindes frontales será de 5 metros a uno de ellos y de 3 metros a los restantes; asimismo en las parcelas comprendidas entre el Camí de Rajolí y el Camí de la Serratella la distancia mínima al linde frontal, de la edificación, será de 3 metros al Camí de la Serratella y de 2 metros al Camí del Rajolí.

No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm.

Podrá adosarse al linde lateral edificación de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura máxima de 3,50 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación no rebasará el 20% del perímetro total de cada uno de los lindes laterales, pudiendo quedar adosada al o a los lindes laterales, siempre que conste autorización expresa del propietario colindante inscribible en el Registro de la Propiedad.

c) La altura de coronación o máxima de la edificación medida sobre la rasante natural del terreno en parcelas de pendiente superior al 15% no podrá superar los 9 m., siendo para el resto de parcelas de plena aplicación lo dispuesto en el art. 5.29 apartados 2 y 3.

En parcelas de pendiente de terreno superior al 15%, el cerramiento de las mismas podrá ser macizo hasta una altura de 2.00 m. sobre la rasante del viario en sus lindes frontales y de esa misma altura sobre la rasante natural del terreno en los lindes laterales. En estos supuestos, el tratamiento será de fábrica de piedra.

d) En parcelas de superficie superior a 500 m² podrán construirse 2 viviendas adosadas con proyecto unitario, siempre que la parcela vinculada a cada vivienda supere los 200 m². En este supuesto no regirán las distancias mínimas de separación a linde lateral para el linde común de ambas parcelas, pero se mantendrán el resto de requisitos para los demás lindes y las restantes determinaciones de esta subzona.

d) Conjunto de viviendas unifamiliares: El número máximo de viviendas posibles será de una por cada 300 m² de superficie del total de la actuación, o fracción superior a 250 m², sujetas a las condiciones establecidas para esta subzona UFA. La superficie mínima de parcela vinculada a cada vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a 250 m².

9.- Aparcamientos: Deberá reservarse por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen mas unidades, se reservará una plaza mas, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se

edifiquen en la parcela.

Sección Tercera.- De la zona de edificación terciaria.

Art. 8

1.- Ámbito.

La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con la sigla TER en los planos con eficacia normativa de este Plan Parcial.

2.- Usos.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T).

2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos :

a) Terciario Comercial (Tco) en sus categorías :

Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c y Tco.2.

b) Hotelero (Tho) en sus categorías :

Tho.1 y Tho.2. **Los hoteles apartamento, definidos y regulados en el Decreto 153/1993, de 17 de agosto, del Gobierno Valenciano, o normativa de aplicación que pueda sustituirlo, pertenecen a la categoría de uso Tho.1.**

c) Oficinas (Tof)

d) Recreativo (Tre) en sus categorías :

Tre.1, Tre.2, Tre.3

e) Almacén (alm.) en sus categorías :

Alm.1a, Alm.1b y Alm.1c.

f) Dotacional (D) en sus categorías :

Dad, Das, Dcm, Ded, Del, Dep, Din.5, Din.6, Dre, Dsa, Dsc, Dsr

g) Industrial (Ind) en su categoría

Ind.1.

h) Aparcamientos (Par) en sus categorías :

Par.1a, Par.1b, Par.1c, Par.1d

3. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Ind.1.- Locales industriales.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos terciarios.

b) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

c) Tho.1.- Hoteles, **hoteles-apartamento**, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

3.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cuadrados.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 30 x 20 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior. d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Ocupación máxima de parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 60 % de su superficie neta.

3. Planeamiento de desarrollo.

Cuando una calificación TER deba ser desarrollada mediante Estudio de Detalle, podrán alterarse los parámetros anteriores, pero deberán respetarse las condiciones definidas en el artículo 6.32.

4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,63728 m²/m².

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 4 plantas (incluida la baja).

No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) La edificación deberá retirarse un mínimo de 5 metros de los lindes laterales, debiendo retirarse un mínimo de 8 m. de la alineación exterior.

En una longitud máxima del 30% de la alineación exterior no será obligatorio el retiro de 8 metros de ella.

h) La parte de parcela libre deberá destinarse en un mínimo del 50% de su superficie a zonas ajardinadas.

i) Cuando en una parcela calificada TER se implante un uso hotelero, parte de las condiciones anteriores podrán alterarse, rigiendo los siguientes parámetros:

- Número máximo de plantas sobre rasante: 6.

- Altura de cornisa máxima: se establece en función del número de plantas a través de la fórmula: $h = 4,50 + 3,30 \times np$.

donde h es la altura de cornisa, en m. y np. el número de plantas a construir, excluida la baja.

5.- Aparcamientos: Se establecen los siguientes módulos mínimos de reserva obligatoria de aparcamientos en parcela privada a cumplir en función del uso concreto propuesto en la mismas:

Para usos comerciales y recreativos (Tco y Tre) 1 plaza por cada 25 m² construidos.

Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos, 1 plaza por cada 200 m² construidos, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.

Para usos hosteleros, 1 plaza por cada 50 m² residenciales.

Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.

CAPITULO IV.- DISPOSICIÓN GENERAL

Art. 9.- Para lo no dispuesto en estas Normas Urbanísticas se aplicarán las del Plan General de Burriana, sin perjuicio de lo que resulte de la Ley. Asimismo, todas las referencias a artículos que figuran en los

preceptos que anteceden lo son a las Normas Urbanísticas del citado Plan General.

2.- Catálogo de bienes y espacio protegidos: En el ámbito del Plan Parcial no se encuentra ningún bien catalogado por el Plan General ni ninguno que sea susceptible de serlo. Tambo existe ningún espacio protegido.

3.- Plano de Ordenación.-

- 01. Ordenación pormenorizada dentro de la ordenación estructural del Sector.
- 02.- Reserva de suelo rotacional público. Red viaria, alineaciones y aparcamiento.
- 03.- Calificación, zonificación y usos pormenorizados.
- 04.- Planta de edificación propuesta. Régimen de alturas.
- 08.- Urbanización y espacios libres. Secciones tipo.
- 09.- Actuaciones Integradas previstas con delimitación de Unidades de Ejecución.

Entre la documentación gráfica de este Plan Parcial figuran los siguientes planos de ordenación:

- 05.- Planta general de la ordenación propuesta.
- 06.- Volumetría del conjunto vista desde el sur.
- 07.- Volumetría del conjunto vista desde el norte.

Ficha de características de Área (NPR-3)* Camí Nules (SUNP, suelo urbanizable no pormenorizado).

(modificada por la modificación núm. 10)

- 1.- Núm. De Área.....3
 - 2.- Zona de Calificación Urbanística..... NPI
 - 3.- Superficie (Ha).....41'36
 - 4.- Edificabilidad bruta-EB (m2/m2).....0'60
 - 5.- Edificabilidad industrial-EI (m2/m2).....0'60
 - 6.- Edificabilidad terciaria- ET (m2/m2).....0'60
 - 7.- Edificabilidad total (m2t).....248.160
 - 8.- Uso dominante.....Industrial (Ind)
 - 9.- Usos prohibidos Residencia (todos los tipos) Tco.2, Tco.3 Tho y Dce e Industrias en cuyo proceso productivo se incluya la atomización de arcillas y la producción de esmaltes cerámicos y fritas. Así como aquellas que por un alto potencial contaminante considere el Ayuntamiento que no deben ubicarse en esta área.
 - 10.- Sistema de gestión preferente: Gestión directa o indirecta mediante la oportuna formulación de su ordenación pormenorizada (Plan Parcial) y Programa de Actuación Integrada correspondiente.
 - 11.- Condiciones de la ordenación: Ordenación en manzanas de tamaño medio-grande, alrededor de un núcleo central y zona verde con viario apropiado al uso, situando el resto de zonas verdes en los márgenes del Plan Parcial.
- Resto de parámetros a definir por el PAI. Dicho PAI podrá ser de iniciativa pública y deberá en su caso subdividir en unidades de ejecución el sector a fin de facilitar su gestión, atribuyendo a cada uno de ellos las conexiones e infraestructuras exteriores de modo equilibrado y proporcional a su aprovechamiento. Asimismo, el citado PAI ejecutará la nueva solución de acceso al polígono de acuerdo al nuevo proyecto de Variante actualmente en tramitación y que resulta diferente de la contemplada anteriormente en el Plan General desde la autovía Nules-Burriana.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR

(NPI-3) SUR-I-1

(Homologación glogal, CTU 12.12.03, BOP 1.1.04, DOGV 11.2.04)

DENOMINACIÓN: CAMÍ NULES

- | | |
|--|---|
| - SUPERFICIE TOTAL..... | 413.600 m2s |
| - ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) | 0,60m2t/m2s |
| - SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA | 248.160 m2t |
| - USO DOMINANTE..... | INDUSTRIAL |
| - USOS PROHIBIDOS..... | Residencial e Industrial con procesos de atomización de arcillas y producción de esmaltes cerámicas y fritas. |
| - APROVECHAMIENTO TIPO (SIN PONDERAR)..... | 0'60 m2t/m2s |
| - PROGRAMACIÓN..... | Gestión indirecta |

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

Ordenación en manzanas de tamaño medio - grande, alrededor de un núcleo central y zona verde con viario apropiado al uso, situando el resto de zonas verdes en los márgenes del Plan Parcial.

Resto de parámetros a definir por el PAI.

Dicho PAI podrá ser de iniciativa pública y podrá en su caso subdividir en unidades de ejecución el sector a fin de facilitar su gestión, atribuyendo a cada uno de ellos las conexiones e infraestructuras exteriores de modo equilibrado y proporcional a su aprovechamiento.

Asimismo, el citado PAI adscribirá la superficie de suelo necesaria y ejecutará la nueva solución de acceso al polígono (diferente de la contemplada anteriormente en el Plan General) desde la rotonda de encuentro de la Ronda Urbana en ejecución con la futura autovía Nules-Burriana.

Ordenanzas Particulares Específicas.

(Plan Parcial aprobado por la CTU de 11 de abril de 2000 y definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 18 de julio de 2000)

NORMAS URBANÍSTICAS

Sección Primera: Ámbitos y Usos.

Art. 1.1. Ámbito

1. El ámbito de la actuación integrada está constituido por el Sector NPR-3, con los límites expresamente grafiados en los Planos que acompañan a este Programa.

2. Se establecen las siguientes subzonas:

- Industrial: corresponde al uso futuro de industrias y usos compatibles acordes con la ordenación urbanística que se propone en este Plan Parcial. El uso industrial comprende aquellas actividades denominadas IND 1, 2 y 3 en virtud de lo establecido en el Art. 76 Uso Industrial del vigente Plan General de Burriana.

- Dotacional: corresponde a los usos públicos dotacionales destinados a Viarios y Aparcamientos, Zonas Verdes y Equipamientos.

Art. 1.2. Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm), debiendo cumplir lo establecido en la Ley 3/89 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana así como el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/90.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 10% de la edificabilidad de la parcela.

b) Terciarios (T), en edificaciones cuya superficie construida en cada manzana supere el 10% de la edificabilidad máxima atribuida a dicha manzana.

c) Industrial, en cuyo proceso productivo se incluyan la atomización de arcillas y la producción de esmaltes y fritas.

d) Dotacionales: dentro de los equipamientos de Infraestructuras-Servicios Urbanos (ID), los edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y las categorías de Infraestructuras Din. 1, Din. 3 y Din. 4.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.

4. Aparcamientos de uso público o privado.

Se reservarán plazas de aparcamiento dentro de la parcela privada en proporción de 1 por cada 150 m²t construidos.

En espacios públicos anejos a la red viaria se reservan plazas de aparcamiento en proporción de 1 por cada 300 m²t construidos.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

En espacios públicos anexos a la red viaria (AV).

En planta baja e inferiores a la baja (Par.10).

Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libre públicos (Par.1b).

Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

Sección Segunda: Condiciones de la Parcela y de la Edificación.

Art. 2.1. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables ubicables en la manzana M1 deberán cumplir las siguientes condiciones:

La M1 podrá segregarse en dos parcelas, como máximo, tomando como límite intermedio el eje del viario de 16 m. de anchura que la acomete por el Oeste.

Las dimensiones mínimas serán las que resultan de dicha posibilidad de segregación.

2. Las parcelas edificables ubicables en las manzanas que van desde la M2 a la M10 cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 625 m².

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 12,50 m.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12,50 x 50 m. cuyo lado menor coincida con la alineación exterior.

3. Las parcelas edificables ubicables en la manzana M11 deberán cumplir las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela de 1.350 m².

Su linde frontal no será inferior a 17,50 m.

Podrá inscribirse en ella un rectángulo de 17,5 x 77 m.

4. Parámetros de emplazamiento.

La edificación podrá adosarse a lindes laterales. Para las manzanas que van de la M2 a la M12, la edificación deberá retirarse un mínimo de 8 m. de la alineación exterior correspondiente a la fachada principal (lindero más corto que dé frente a calle) y de 2 m. de las otras fachadas. En el caso de la manzana M1, los retranqueos a las dos calles que la bordean será de 2 m. exclusivamente y la señalada en planos en la que bordea en la zona verde. En cualquier caso, la ocupación máxima por parcela no podrá superar el 84% de la superficie neta de la misma.

Art.2.2.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

La máxima altura de cornisa medida en el diedro entre el plano de fachada y la cubierta de la edificación será de 10 m. sin que supere a la longitud de la fachada principal. No obstante, podrá superarse en las zonas de la edificación para las cuales el proceso productivo exija mayores dimensiones, aspecto que debe ser justificado de manera motivada en la Memoria del Proyecto técnico constructivo.

El número máximo de plantas de la edificación será de una sobre rasante, admitiéndose una segunda planta en la zona de oficinas o de usos complementarios, sin que en ningún caso se pueda superar el coeficiente de 1m²t/m²s aplicado a la parcela privada.

Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa, la cumbre no podrá situarse a más de 3,50 m. por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.43 del vigente Plan General de Burriana.

Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del vigente Plan General.

Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del vigente Plan General.

No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Art.2.3.- Condiciones estéticas de la edificación.

Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con la calidad y materiales sólidos (cerámicos, metálicos, pétreos, ☆) resultantes de una obra terminada de buena calidad.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Art.2.4.- Ordenación conjunta de Manzanas.

Los parámetros particulares reguladores de las edificaciones ubicables en cada parcela podrán mediante un Proyecto de Edificación Conjunta o, en su caso cuando ello sea preceptivo, mediante Estudio de Detalle, adoptar otros criterios de ordenación alternativos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

El documento debe abarcar como mínimo, una manzana completa.

Deberá presentarse por propietarios que representen el 100% de titularidad de Suelo en la manzana objeto de la actuación.

Podrá trazar viales interiores necesarios, distribuirá la edificabilidad y creará la parcelación resultante, sin que pueda alterar la edificabilidad establecida para la manzana.

En el caso de aplicación de un Estudio de Detalle deberá respetar, obviamente, los preceptos establecidos en los artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 201/98 del Gobierno Valenciano.

Sección Tercera: Condiciones Ambientales.

Art. 3.1. Condiciones Ambientales.

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

Serán de aplicación las condiciones que se establezcan estas Ordenanzas Particulares, en las Ordenanzas Específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito municipal.

Art. 3.2. Compatibilidad de Actividades.

En los suelos objeto de esta Actuación Integrada solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas a través de los procedimientos de la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y normas de desarrollo.

Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas en el artículo 1.2 de estas Ordenanzas Particulares, para que una actividad pueda ser autorizada deberá:

No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.

No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos sin haberse adoptado las medidas correctoras preceptivas.

Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Art. 3.3. Lugar de Observación del Impacto Ambiental.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes, o en la normativa general de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Art. 3.4. Regulación de la Actividad Industrial y Almacén.

Para la clasificación de actividades, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de la Generalitat Valenciana, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Ordenanzas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.

El Ayuntamiento podrá aprobar Ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que

concreten y pormenorizen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.5. Evacuación de Humos.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas y ventanas aunque dicha salida tenga carácter provisional debiendo llevar a cabo a través de las cubiertas o instalaciones específicas. Se exceptúan las salidas de humos de cocinas de las viviendas compatibles con el uso industrial (ver artículo 12 de estas Ordenanzas), que podrán tener salida a través de tendedores, terrazas o balcones. Queda expresamente prohibida la salida de humos de bares y restaurantes por fachadas a vía pública, a patio de manzana o a patio de luces.

Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.

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

Las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbres de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura debiéndose cumplir la Norma Tecnológica NTE-ISV o norma que le sustituya.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

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

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria RD 1618/1980- e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC ^{Orden} de 16 de julio de 1981, o normas equivalentes.

Art. 3.6. Instalación de Clima Artificial.

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

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

Art. 3.7. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

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

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

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

Art. 3.8. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.

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

Art. 3.9. Transmisión de Ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes o normativa general de aplicación.

Art. 3.10. Vibraciones.

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

Art. 3.11. Deslumbramiento.

Desde los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Sección Cuarta: Condiciones mínimas de calidad y habitabilidad.

A) Servicios y dotaciones de los edificios

Art. 4.1. Dotación de Agua.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art. 4.2. Dotación de Energía Eléctrica.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art. 4.3. Instalaciones de Transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. En este caso de suelo industrial, podrán ubicarse en suelo dotacional público y en las áreas de aparcamiento y carga y descarga, siempre que no impidan el uso funcional de estos espacios.

Art. 4.4. Cuarto de Contadores y Controles.

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

Art. 4.5. Puesta a Tierra.

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

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

Art. 4.6. Otras Energías.

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

Los depósitos de G.L.P. deberán, preferentemente, instalarse en la zona de parcela no visible desde vía pública y a más de 2,00 m. de distancia de linde lateral, debiendo ser objeto de autorización expresa que garantice el cumplimiento de la normativa vigente.

Art. 4.7. Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalización telefónicas en cumplimiento del art. 2.8 de la HD-91 y la normativa telefónica para redes interiores N.P.T.I.-002 o normas equivalentes que las sustituyan, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio,

desde el zaguán hasta cada vivienda.

Art. 4.8. Radio y Televisión.

En todas las edificaciones en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Art. 4.9. Evacuación de Aguas Pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Art. 4.10. Evacuación de Aguas Residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.

En cualquier caso, se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Art. 4.11. Evacuación de Residuos Sólidos.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que pueda prever expresamente una ordenanza municipal reguladora de la materia.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida municipal, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Art. 4.12. Vertidos.

Cualquier vertido que se pretenda realizar a cauce público o al subsuelo, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente.

Sección Quinta: Condiciones del uso dotacional público.

Art. 5.1. Condiciones relativas al uso de Equipamiento.

Las condiciones de calificabilidad, altura máxima y ocupación de la edificación, se adecuarán a las características específicas del uso público al que se destina.

En cualquier caso, deberá preverse un paso (o pasaje en Planta Baja, como mínimo) que comunique la fachada principal con la zona posterior y el Camino de borde con el término municipal de Alquerías del Niño Perdido.

Art. 5.2. Condiciones relativas a las Zonas Verdes.

Además de los usos vegetales consustanciales a las mismas, se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc☆) con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 2.000 m² de jardín o fracción superior a 500 m².

**Ficha de características de Área (NPR-4) Parque de Actividades Empresariales (SUR-NPI*, Suelo Urbanizable No Pormenorizado Industrial)
(modificada por la modificación núm. 10)**

- 1.- NÚM. DE ÁREA 4
- 2.- ZONA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA NPI
- 3.- SUPERFICIE (Ha) 104'37
4. EDIFICABILIDAD BRUTA-EB-(m2/m2) 0,60
5. EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t) 626.250
6. USO DOMINANTE Industrial, Terciario y Almacén
7. USOS PROHIBIDOS Residencial (todos los tipos) Tho.2 y Dce
8. SISTEMA DE GESTIÓN PREFERENTE Gestión indirecta
9. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN El desarrollo del Área se efectuará como un único Sector. En función de las necesidades de oferta de suelo urbanizado para el uso industrial/terciario, el Plan Parcial podrá subdividirse en tres Unidades de Ejecución a desarrollar mediante las pertinentes Actuaciones Integradas.

El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Sector integrará el Plan Especial del Matadero Mancomunado, adecuando los parámetros urbanísticos para acoger las edificaciones actuales y previstas.

Igualmente, se adoptarán medidas análogas con respecto a la instalación productiva existente frente al matadero.

El uso industrial (Ind) estará restringido a aquellas actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos que vienen recogidos en el Nomenclator de Actividades Calificadas (Decreto 54/1990, de 26 de marzo), en los siguientes grupos: 330: Construcción de máquinas de oficina y ordenadores. 351 a 355: Fabricación de material eléctrico (excepto ordenadores). 391 a 399: Fabricación de instrumentos de precisión, óptica y similares. 491 a 495: Otras industrias manufactureras (Joyería y bisutería, instrumentos música, juegos, deportes, etc.). 671 a 679: Reparaciones. 751 a 754: Actividades anexas a los transportes. Asimismo, los usos actuales legalmente constituidos que se encuentren en actividad, podrán mantenerla así como, proceder a su ampliación o extensión a actividades auxiliares siempre que se justifique en función de su proceso productivo. Respecto al uso terciario comercial (Tco), las condiciones del comercio serán:

a) Superficie de venta: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos, probadores, cajas, etc, así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje o visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos.

b) Circulación interior:

1. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y asimismo cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.

2. En cualquier caso cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 metros se dispondrá de aparatos elevadores de uso público. El número de la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

c) Almacenaje de productos comerciales: Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda, para la guarda o conservación debidamente acondicionados y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial del ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

El uso terciario comercial (Tco) con las agrupaciones 64 y 85.

El uso recreativo (Tre) con la agrupación 96.

El uso hotelero (Tho) con la agrupación 66.

El uso Almacén (Alm) con la agrupación 61.

El uso de Oficinas (Tof).

Se consideran USOS COMPATIBLES:

- Actividades de reparación y mantenimiento asociadas a las actividades comerciales y de almacén (talleres con escaparate, etc).

- El uso de viviendas ligadas a las instalaciones para el encargado de la vigilancia y conservación de las instalaciones.

- Actividades que no supongan la transformación directa de la materia prima y siempre que así lo considere el Ayuntamiento.

No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar como usos permitidos o compatibles, a aquellos otros que por sus características y grados de calificación se ajusten a la filosofía de un Polígono de Actividades Empresariales.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR

(NPI-4 SUR-I-2)

(Homologación glogal, CTU 12.12.03, BOP 1.1.04, DOGV 11.2.04)

DENOMINACIÓN:

- SUPERFICIE TOTAL.....1.043.700 m2s
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)0,60m2t/m2s
- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA626.250 m2t
- USO DOMINANTE..... Industrial, Terciario y Almacenaje
- USOS PROHIBIDOS..... Residencial (todos los tipos), Tho-2 y Dce.
- APROVECHAMIENTO TIPO (SIN PONDERAR)..... 0'60 m2t/m2s
- PROGRAMACIÓN..... Gestión indirecta

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: El desarrollo del Área se efectuará como un único Sector. En función de las necesidades de oferta de suelo urbanizado para el uso industrial/terciario, el Plan Parcial podrá subdividirse en tres Unidades de Ejecución a desarrollar mediante las pertinentes Actuaciones Integradas.

El Plan Parcial, que ordene pormenorizadamente el Sector integrará el Plan Especial del Matadero Mancomunado, adecuando los parámetros urbanísticos para acoger las edificaciones actuales y previstas.

Igualmente, se adoptarán medidas análogas con respecto a la instalación productiva existente frente al matadero.

El uso industrial (Ind) estará restringido a aquellas actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos que viene recogidos en el Nomenclátor de Actividades Calificadas (Decreto 54/1990, de 26 de marzo), en los siguientes grupos: 330: Construcción de máquinas de oficina y ordenadores. 351 a 355: Fabricación de material eléctrico (excepto ordenadores). 391 a 399: Fabricación de instrumentos de precisión, óptica y similares. 491 a 495: Otras industrias manufactureras (Joyería y bisutería, instrumentos música, juegos, deportes, etc..). 671 a 679: Reparaciones. 751 a 754: Actividades anexas a los transportes.

Asimismo, los usos actuales legalmente constituidos que se encuentren en actividad, podrán mantenerla así como, proceder a su ampliación o extensión a actividades auxiliares siempre que se justifique en función de su proceso productivo.

Respecto al uso terciario comercial (Tco), las condiciones del comercio serán:

a) Superficie de venta: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamete el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos, probadores, cajas, etc, así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje o visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos.

b) Circulación interior:

1. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y asimismo cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.

2. En cualquier caso cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 metros se dispondrá de aparatos elevadores de uso público. El número de la capacidad de los mismos se adecuará

al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

c) Almacenaje de productos comerciales: Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda, para la guarda o conservación debidamente acondicionados y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial del ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

El uso terciario comercial (Tco) con agrupaciones 64 y 85.

El uso recreativo (Tre) con la agrupación 96.

El uso hotelero (Tho) con agrupación 66.

El uso Almacén (Alm) con la agrupación 61.

El uso de oficinas (Tof).

Se consideran USOS COMPATIBLES:

- Actividades de reparación y mantenimiento asociadas a las actividades comerciales y de almacén (talleres con escaparate, etc.)

- El uso de viviendas ligadas a las instalaciones para el encargado de la vigilancia y conservación de las instalaciones.

-Actividades que no supongan la transformación directa de la material prima y siempre que así lo considere el Ayuntamiento.

No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar como usos permitidos o compatibles, a aquellos otros que por sus características y grados de calificación se ajusten a la filosofía de un Polígono de Actividades Empresariales.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR
(NPI-5 SUNP)
PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO INDUSTRIAL
(SUNP)* NPI-5. BURRIANA.

**(Modificación núm. 14. Homologación modificativa: Acuerdo CTU de 2 de febrero de 2005- BOP
núm. 80, de 5 de julio de 2005-)
(Acuerdo Pleno aprobación Texto Refundido de 3 de marzo de 2005)**

TITULO I.- ORDENANZAS GENERALES.

Artículo 1 -Objeto y ámbito de aplicación.

De conformidad con lo dispuesto por la L.R.A.U. en su art. 21 (Determinaciones del Plan Parcial) se redactan las presentes ordenanzas a fin de realizar la ordenación pormenorizada del Sector.

El ámbito de aplicación de las mismas será el Plan Parcial del Sector (SUNP)*NPI-5 de Burriana.

En lo relativo a todos aquellos extremos no contemplados en la presente normativa, será de aplicación lo especificado por las Ordenanzas Generales del Plan General de Burriana.

Artículo 2- Vigencia.

Entrará en vigor de acuerdo con el art. 59.2 de la L.R.A.U." *a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la ley estatal 7/1985 , de 2 de Abril, de la que será responsable el organo editor del Bóletín Oficial de la Provincia tan pronto reciba el documento de la administración que lo apruebe definitivamente. "* Su vigencia será indefinida.

Artículo 3- Normativa de aplicación.

Se estará a lo dispuesto por la Normativa de rango Superior en lo referente a cuestiones no reguladas en las presentes normas, (en especial la L.R.A.U. y el Plan General de Burriana), y en la Normativa Sectorial correspondiente, según sus ámbitos competenciales.

Artículo 4-Terminología y Definiciones.

Edificabilidad: Se entiende como edificabilidad al coeficiente que expresa la cantidad de m2 construibles por m2 de parcela neta.

Altura:Es la distancia ,medida verticalmente, desde la cara superior del solado de la acera, hasta la cara inferior del ultimo forjado, o en su caso del arranque de cuchillos.

Ocupación: Es el parámetro expresado en relación porcentual, que mide la cantidad máxima de m2 ocupables por la edificación de los que integran la superficie de una parcela

Parcela: Superficie de terreno apto para edificar.

Separación a lindes:Distancia medida perpendicularmente al lindero entre parcelas.

Artículo 5- Zonificación y Usos

En el ámbito del presente Plan Parcial se califican las siguientes zonas:

- Viales.
- Zona verde.
- Zona industrial ZI.
- Zona de aparcamiento público.

Los viales, las zonas verdes y la zona de aparcamiento público son zonas de dominio y uso público, de cesión obligatoria a la Administración.

Las zonas industriales, serán de titularidad privada.

Artículo 6.- Alineaciones y rasantes.

Serán las especificadas en el plano de alineaciones y rasantes de este Plan Parcial. No obstante, las rasantes podrán modificarse si el Proyecto de Urbanización lo requiere justificadamente.

TITULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES ESPECIFICAS.

Las determinaciones jurídico-normativas y ordenanzas morfológicas y volumétricas que definen esta propuesta respetan las determinaciones básicas fundamentales de uso y tipológicas sustantivas que establece el vigente Plan General. No obstante, se procede a un ajuste ligero de algunos de sus parámetros, con la finalidad de acomodarlos a la distribución parcelaria y al aprovechamiento urbanístico que otorga el Plan al Sector NPR-3.

En consecuencia, serán de aplicación para esta Actuación los parámetros propios que se señalan en estas Ordenanzas, remitiéndose al Plan General para el resto de determinaciones no contempladas en ellas.

Sección Primera: Ámbitos y Usos.

Art. 1.1. Ámbito

1. El ámbito de la actuación integrada está constituido por el Sector NPR-3, con los límites expresamente grafiados en los Planos que acompañan a este Programa.
2. Se establecen las siguientes subzonas:
 - Industrial: corresponde al uso futuro de industrias y usos compatibles acordes con la ordenación urbanística que se propone en este Plan Parcial. El uso industrial comprende aquellas actividades denominadas IND 1, 2 y 3 en virtud de lo establecido en el Art. 76 Uso Industrial del vigente Plan General de Burriana.
 - Dotacional: corresponde a los usos públicos dotacionales destinados a Viarios, Aparcamientos y Zonas Verdes.

Art. 1.2. Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm), debiendo cumplir lo establecido en la Ley 3/89 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana así como el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/90.
 2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 10% de la edificabilidad de la parcela.
 - b) Terciarios (T), en edificaciones cuya superficie construida en cada manzana supere el 10% de la edificabilidad máxima atribuida a dicha manzana.
 - c) Industrial, en cuyo proceso productivo se incluyan la atomización de arcillas y la producción de esmaltes y fritas.
 - d) Dotacionales: dentro de los equipamientos de Infraestructuras-Servicios Urbanos (ID), los edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y las categorías de Infraestructuras Din. 1, Din. 3 y Din. 4.
 3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.
 4. Aparcamientos de uso público o privado.
 1. Se reservarán plazas de aparcamiento dentro de la parcela privada en proporción de 1 por cada 150 m²t construidos.
 2. En espacios públicos anejos a la red viaria se reservan plazas de aparcamiento en proporción de 1 por cada 300 m²t construidos.
- Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
- En espacios públicos anexos a la red viaria (AV).
 - En planta baja e inferiores a la baja (Par.1^a).
 - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libre públicos (Par.1b).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

Sección Segunda: Condiciones de la Parcela y de la Edificación.

Art. 2.1. Condiciones de la parcela.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 625 m².
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 12,50 m.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12,50 x 50 m. cuyo lado menor coincida con la alineación exterior.

Parámetros de emplazamiento.

La edificación podrá adosarse a lindes laterales. La edificación deberá retirarse un mínimo de 8 m. de la alineación exterior correspondiente a la fachada principal (lindero más corto que dé frente a calle) y de 2 m. de las otras fachadas. En cualquier caso, la ocupación máxima por parcela no podrá superar el 80% de la superficie neta de la misma.

Art.2.2.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

α) La máxima altura de cornisa medida en el diedro entre el plano de fachada y la cubierta de la edificación será de 10 m. sin que supere a la longitud de la fachada principal. No obstante, podrá superarse en las zonas de la edificación para las cuales el proceso productivo exija mayores dimensiones, aspecto que debe ser justificado de manera motivada en la Memoria del Proyecto técnico constructivo.

β) El número máximo de plantas de la edificación será de una sobre rasante, admitiéndose una segunda planta en la zona de oficinas o de usos complementarios, sin que en ningún caso se pueda superar el coeficiente de 0,8 m²t/m²s aplicado a la parcela privada.

γ) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa, la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.43 del vigente Plan General de Burriana.

δ) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del vigente Plan General.

ε) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del vigente Plan General.

φ) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Art.2.3.- Condiciones estéticas de la edificación.

a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con la calidad y materiales sólidos (cerámicos, metálicos, pétreos, ...) resultantes de una obra terminada de buena calidad.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Art.2.4.- Ordenación conjunta de Manzanas.

Los parámetros particulares reguladores de las edificaciones ubicables en cada parcela podrán mediante un Proyecto de Edificación Conjunta o, en su caso cuando ello sea preceptivo, mediante Estudio de Detalle, adoptar otros criterios de ordenación alternativos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El documento debe abarcar como mínimo, una manzana completa.
- b) Deberá presentarse por propietarios que representen el 100% de titularidad de Suelo en la manzana objeto de la actuación.
- c) Podrá trazar viales interiores necesarios, distribuirá la edificabilidad y creará la parcelación resultante, sin que pueda alterar la edificabilidad establecida para la manzana.
 - d) En el caso de aplicación de un Estudio de Detalle deberá respetar, obviamente, los preceptos establecidos en los artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 201/98 del Gobierno Valenciano.

Sección Tercera: Condiciones Ambientales.

Art. 3.1. Condiciones Ambientales.

1. Las siguientes condiciones ambientales deberán ser respetadas por las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.
2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan estas Ordenanzas Particulares, en las Ordenanzas Específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito municipal.

Art. 3.2. Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos objeto de esta Actuación Integrada solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas a través de los procedimientos de la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y normas de desarrollo.
2. Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas en el artículo 1.2 de estas Ordenanzas Particulares, para que una actividad pueda ser autorizada deberá:
 - a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.
 - b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos sin haberse adoptado las medidas correctoras preceptivas.
 - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
 - d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.
 - e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.
 - f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Art. 3.3. Lugar de Observación del Impacto Ambiental.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes, o en la normativa general de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Art. 3.4. Regulación de la Actividad Industrial y Almacén.

1. Para la clasificación de actividades, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de la Generalitat Valenciana, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Ordenanzas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.
2. El Ayuntamiento podrá aprobar Ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten y pormenorizen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.5. Evacuación de Humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas y ventanas aunque dicha salida tenga carácter provisional debiendo llevar a cabo a través de las cubiertas o instalaciones específicas. Se exceptúan las salidas de humos de cocinas de las viviendas compatibles con el uso industrial (ver artículo 12 de estas Ordenanzas), que podrán tener salida a través de tendedores, terrazas o balcones. Queda expresamente prohibida la salida de humos de bares y restaurantes por fachadas a vía pública, a patio de manzana o a patio de luces.
2. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbres de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura debiéndose cumplir la Norma Tecnológica NTE-ISV o norma que le sustituya.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria –RD 1618/1980- e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC –Orden de 16 de julio de 1981, o normas equivalentes.

Art. 3.6. Instalación de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo

emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

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

Art. 3.7. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humo, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.
3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Art. 3.8. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art. 3.9. Transmisión de Ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes o normativa general de aplicación.

Art. 3.10. Vibraciones.

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

Art. 3.11. Deslumbramiento.

Desde los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Sección Cuarta: Condiciones mínimas de calidad y habitabilidad.

A) Servicios y dotaciones de los edificios

Art. 4.1. Dotación de Agua.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art. 4.2. Dotación de Energía Eléctrica.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art. 4.3. Instalaciones de Transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. En este caso de suelo industrial, podrán ubicarse en suelo dotacional público y en las áreas de aparcamiento y carga y descarga, siempre que no impidan el uso funcional de estos espacios.

Art. 4.4. Cuarto de Contadores y Controles.

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

Art. 4.5. Puesta a Tierra.

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

Art. 4.6. Otras Energías.

1. Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.
2. Los depósitos de G.L.P. deberán, preferentemente, instalarse en la zona de parcela no visible desde vía pública y a más de 2,00 m. de distancia de linde lateral, debiendo ser objeto de autorización expresa que garantice el cumplimiento de la normativa vigente.

Art. 4.7. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de la canalización telefónicas en cumplimiento del art. 2.8 de la HD-91 y la normativa telefónica para redes interiores N.P.T.I.-002 o normas equivalentes que las sustituyan, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.

Art. 4.8. Radio y Televisión.

En todas las edificaciones en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Art. 4.9. Evacuación de Aguas Pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Art. 4.10. Evacuación de Aguas Residuales.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica

correspondiente y deberán cumplir la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente.

2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.
3. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.

En cualquier caso, se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Art. 4.11. Evacuación de Residuos Sólidos.

1. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que pueda prever expresamente una ordenanza municipal reguladora de la materia.
2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida municipal, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Art. 4.12. Vertidos.

Cualquier vertido que se pretenda realizar a cauce público o al subsuelo, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente.

Sección Quinta: Condiciones del uso dotacional público.

Art. 5.1. Condiciones relativas al uso de Aparcamiento.

Se destinará al aparcamiento de vehículos, pudiendo autorizarse usos provisionales de servicio público.

Art. 5.2. Condiciones relativas a las Zonas Verdes.

Además de los usos vegetales consustanciales a las mismas, se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc...) con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 2.000 m² de jardín o fracción superior a 500 m².

Sección Sexta: Centros de entrega de energía, centros de transformación e instalaciones.

Podrán segregarse parcelas inferiores a la mínima establecida para la zona ZI con la condición que se destinen de forma exclusiva a alguno de los siguientes usos: Centros de entrega de energía, centros de transformación de energía eléctrica o instalaciones de servicio público.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

Se considerarán incorporadas al planeamiento y, por tanto, no se considerarán fuera de ordenación, las edificaciones existentes que cumplan lo usos permitidos por el plan salvo que las mismas incumplan la separación a viales.

PLANEAMIENTO RONDA. SECTOR INDUSTRIAL (SUNP)* NPI-5
--

SUPERFICIES

Superficie Sector (SCS)		425.344
--------------------------------	--	----------------

Superficie Neta Sector (SCS)		416.781
Estándares RPCV		
Sup. Lucrativa (0,60 x SCS)		255.207
Sup. Dotacional (0,40 x SCS)		170.138
Sup. SJL (0,10 x SCS)		42.534

Zonas Verdes		
SJL Zona Junto Ronda		57.297
Sup. Computable SJL (50%)	29.648	
EL1 (Feria)	23.352	23.352
Suma corregida ZV (SJL)	53.000	
Suma Zonas Verdes (SJL)		80.649

Red viaria y equipamiento		
SAV	14.140	14.140
RV	101.501	101.501
RV+AV	115.641	115.641

Superficie dotacional		
TOTAL SD corregido	168.641	
TOTAL SD		196.290

Superficie lucrativa Manzanas		229.057
-------------------------------	--	----------------

IEB

0'439

FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR SUPOR-1
 (Modificación núm. 14. Homologación modificativa: Acuerdo CTU de 20 de abril de 2005 -BOP núm. 80,
 de 5 de julio de 2005-)
 (Acuerdo Pleno aprobación Texto Refundido de 3 de marzo de 2005)

PLANEAMIENTO RONDA. SECTOR RESIDENCIAL SUPOR-1
--

SUPERFICIES

Superficie Sector (SCS)		125.877
--------------------------------	--	----------------

Estándares RPCV		
Sup. Lucrativa		32.728
Sup. Dotacional (SCSX0'37)		46.574
Sup. SJL (0,10 x SCS)		12.588
Sup. SEQ (SCS x 0'04)		5.035
Sup. RV + AV (SCS x 0'23)		28.952

Zonas Verdes		
SJL Zona Afección		33.681
Sup. Computable SJL (50%)	16.840	
SJL Resto		3.577
Suma corregida ZV (SJL)	20.417	
Suma Zonas Verdes (SJL)		37.258

Red viaria y equipamiento		
SRD	4.608	4.608
RV+AV	27.631	27.631
Suma	32.239	32.239

Superficie dotacional		
TOTAL SD corregido	52.656	
TOTAL SD		69.497
Superficie lucrativa UFH	53.446	
Superficie UFA	2.934	

Superficie lucrativa Manzanas		56.380
IEB		0'353

Condiciones obligatorias para la urbanización del sector SUPOR-1:

Realización de la prolongación del cajero del encauzamiento del río Anna hasta el puente de la Ronda de Circunvalación, llevando la coronación del cajero de la cota +16,10 junto al puente hasta enlazar a la +14,70 en el principio actual del encauzamiento.

El proyecto de urbanización deberá respetar las rasantes establecidas de acuerdo con el estudio de inundabilidad de los terrenos contiguos a la Ronda de Circunvalación de Burriana y que figuran en el plano de estructura y alineación del suelo urbano. El vial perimetral oeste tendrá, en los puntos indicados en dicho plano, una cota +16,50 y la zona verde contigua tendrá un diseño de manera que se halle deprimida respecto del vial, con una pendiente de 0,0006 hacia el cauce del río Seco, con un ancho de 40 m. La cota de entrega será la +14,35 a cuyos efectos se rebajará el muro cajero a dicha cota en un ancho de 40 m.

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR
SUR-R-5**

(Homologación glogal, CTU 12.12.03, BOP 1.1.04, DOGV 11.2.04)

DENOMINACIÓN: NOVENES DE CALATRAVA

- SUPERFICIE TOTAL.....	446.553'30 m2s
- RED PRIMARIA ADSCRITA	
Verde.....	26.630 m2s
Viario.....	11.767'30 m2s
- SUPERFICIE COMPUTABLE.....	408.156 m2s
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,5362 m2t/m2s
- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	218.876'90 m2t
- USO DOMINANTE.....	RESIDENCIAL
- USOS COMPATIBLES.....	Terciario y Dotacional
- SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (IER=0'50)...	204.362'40 m2t
- SUPERFICIE EDIFICABLE TERCIARIA (IET=0'03).....	14.514'50 m2t
- DENSIDAD MÁX. DE VIVIENDAS.....	36 Vivs/Ha
- N1 MÁXIMO DE VIVIENDAS.....	1.485 Vivs.
Unifamiliares (máx).....	561 Vivs
E Plurifamiliares (máx).....	924 Vivs.
- APROVECHAMIENTO TIPO (SIN PONDERAR).....	0'49 m2t/m2s
- PROGRAMACIÓN.....	Gestión indirecta

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

La tipología de residencia plurifamiliar se desarrollará en bloque abierto y para la unifamiliar podrán utilizarse todas las tipologías (aisladas, pareadas, adosadas o agrupadas).

Se deberán proponer compromisos adicionales a los mínimos establecidos en la LRAU (artículo 55-5).

Se garantizará la correcta conexión con los servicios e infraestructuras municipales de Suelo Urbano colindante a la actuación.

Ordenanzas Particulares Específicas

(Plan Parcial aprobado por la CTU de 26 de julio de 2001, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 8 de noviembre de 2001 y modificado por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

1. Zona de Edificación Abierta. Residencial Plurifamiliar. (modificado por modificación puntual núm. 1 del PP del Sector) (modificado por modificación puntual núm. 2 del PP del Sector)

Sección Primera: Ámbito y Usos

Art. 1.1.- Ámbito

La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas (EDA).

Art. 1.2.- Usos

1. El uso dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios en general, salvo si se ubican en la Planta Baja o en edificio exclusivo con las condiciones de compatibilidad que se establecen en el epígrafe 4.e de este artículo.
 - b) Industriales y almacenes en general.
 - c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. *(nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)*
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas).
 - a) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

 - En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
 - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). *En el caso de implantación de uso comercial en edificio exclusivo o independiente, la ocupación máxima se fija en el 60 % de dicha superficie libre.*
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).
 - Se reservará 1 plaza de aparcamiento por unidad residencial (vivienda), más una plaza adicional, por cada 10 nuevas viviendas que se edifiquen en la parcela. *(nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008). En el caso de implantación de uso terciario en edificio exclusivo o independiente, la dotación de aparcamientos se ajustará a los dispuesto en el Título 5º, capítulo 5º, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas del Plan General*
 - b) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

c) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso dominante asignado por el Plan Parcial en estas Parcelas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

d) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

e) UF.- Uso Residencial Unifamiliar. Se admite como uso alternativo al residencia plurifamiliar mediante la tramitación de Estudio de Detalle cumplimiento las determinaciones legales correspondientes y lo establecido en el artículo 1.3 (1-c) siguientes y concurrentes. **(apartado eliminado por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)**

e) T.- Terciario.

e.1) Se admiten usos terciarios en planta baja de edificio de uso mixto, con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos del edificio, de las siguientes categorías:

- Uso comercial compatible con la vivienda en locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m² (Tco.1a).
- Uso de oficinas (Tof).
- Uso Recreativo (Tre), excepto bares con instalación musical y "pubs", en local cerrado, con aforo inferior a 100 personas y con grado de calificación 1 ó 2(Tre.1).

e.2) Se permiten usos terciarios en edificio exclusivo o independiente en las siguientes categorías:

- Uso Comercial con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m² y acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 metros (Tco.1b).
- Uso Comercial con superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 1.500 m², con acceso principal desde calle de ancho no inferior a 16 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas (Tco.1c).
- Uso Hotelero (Tho.1).

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art. 1.3.- Condiciones de la parcela **(modificado por modificación puntual núm. 1 del PP del Sector) **(modificado por modificación puntual núm. 2 del PP del Sector)****

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados y tendrá una fachada mínima de veinte (20) metros. La superficie media por vivienda no deberá ser inferior a la indicada en el cuadro que se acompaña como Anexo justificativo del suministro eléctrico. En caso de que fuese inferior, la dotación de suministro eléctrico que se exija, se realizará por cuenta y cargo del titular de la licencia. **(nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)**

b) **Eliminado por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)**

2. Parámetros de emplazamiento

a) La ocupación máxima de parcela será del 50 %.**(nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)**

b) La separación de la edificación principal de los lindes laterales será como mínimo de 0,5 x h, siendo h la altura de cornisa, en metros, de la edificación principal, con un mínimo de 5 metros. En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará planta a planta. Podrán adosarse a los lindes laterales y fondo edificaciones auxiliares (garajes, cuartos de maquinaria, vestuarios, etc.) de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 30% de la longitud total del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela

y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m. %.(nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

En el caso de uso terciario comercial en edificio exclusivo, la edificación deberá retirarse un mínimo de 8 metros de los lindes laterales en toda su longitud.

c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 5 metros. %.(nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

d) En una longitud máxima de una cuarta parte del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta, retirada únicamente 2 metros de la alineación exterior, con destino a usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, vestuarios, etc.). Estas edificaciones computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m. si se adosan a lindes laterales. El resto del total de parcela recayente a alineación exterior y en una profundidad mínima de 10 metros, exceptuando la superficie ocupada por la edificación, deberá recibir tratamiento ajardinado, admitiéndose las piscinas en este espacio, así como los accesos de vehículos. (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

e) En la parte de parcela libre correspondiente al 50% de la superficie total de parcela, además de las edificaciones auxiliares, se autorizan los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero: pérgolas, toldos, umbráculos y cubiertas ligeras de aparcamientos. %.(nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

f) Una superficie mínima del 30% de la parcela libre de edificación, o del 10 % en el supuesto de edificación terciaria, tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc. Las paredes de los frontones y similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación. %.(nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

g) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2.50 m., pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1 m. y diáfano, pero con cierre vegetal el resto de la altura.

h) Salvo donde exista edificación adosada a lindes laterales, deberá tratarse como jardín una franja de ancho mínimo de 1 metro a lo largo de todos estos lindes laterales. Bajo esta franja no podrán construirse sótanos. Asimismo, los sótanos deberán separarse una distancia mínima de 3 metros respecto a lindes frontales. %.(nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

i) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela, será como mínimo de 10 metros. %.(nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

j) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4 del Plan General.

Art. 1.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios (modificado por modificación puntual núm. 1 del PP del Sector) (modificado por modificación puntual núm. 2 del PP del Sector)

1. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de 1'6 m² de techo por m² de suelo, cuyo resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Quedan exceptuados los espacios abiertos en planta baja, en calificación EDA, como soportales, pasajes de accesos y uso público, y plantas bajas porticadas siempre que sean de uso público o comunitario. Asimismo no computarán las plantas bajas diáfanos bajo bloque de apartamentos, en calificación EDA, si son de libre acceso. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 del Plan General. El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad. (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

En edificios de uso exclusivo terciario comercial, el coeficiente de edificabilidad será de 1,00 m² de techo por m² de suelo.

2. Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de 5, incluida la baja. (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

En edificios de uso exclusivo terciario comercial, el número máximo será de 2 plantas sobre rasante.

3. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en 16'50 metros. (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

En edificios de uso exclusivo terciario comercial, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en 8,50 metros con independencia de las plantas que se edifican.

4. Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 5 plantas totales sobre rasante. (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

5. Cubiertas inclinadas.

Se permiten cubiertas inclinadas, que se ajustarán a lo previsto en el art. 5.43.1, del Plan General. Los espacios bajo cubierta no serán habitables en ningún caso. (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

En edificios de uso exclusivo terciario se permiten las cubiertas inclinadas cuya altura inferior no supere la altura máxima de cornisa. Estas cubiertas inclinadas no tendrán manifestación en fachada, estableciéndose una altura máxima de la cumbre, en un 60% de la altura máxima de cornisa.

6. Sótanos.

Se autorizan según lo establecido en el artículo 6.20.7 del P.G.O.U. (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008) y en particular, con un retiro de 3 metros a la alineación de fachada y 1 metro a lindes laterales en el caso de uso terciario en edificio independiente.

7. Planta baja

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 4,50 metros en el caso de disposición de uso Terciario comercial en edificio de uso mixto.

8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal, excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrazas con una altura máxima de 1,80 metros.
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes

- a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.
- b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 6.20.1 y 5.26 del Plan General.
- c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

2. Zona de Vivienda Unifamiliar.

Sección Primera: Ámbito, tipologías y usos

Art. 2.1.- Ámbito

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas (UFH/A)*.

Art. 2.2.- Tipologías

Se diferencian las siguientes tipologías:

- a) (UFH)* Vivienda unifamiliar en hilera y agrupada.
- b) (UFA)* Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Art. 2.3.- Usos

1. El uso dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar. (Run)

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios en general.
- b) Industriales y almacenes en general:
- c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), e Infraestructuras (Din).
- d) Aparcamientos:
 - Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
- Se reservará 1 plaza de aparcamiento por unidad residencial (vivienda), más una plaza adicional, por cada 10 nuevas viviendas que se edifiquen en la parcela.

(nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

5. (eliminado por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

Sección Segunda: Condiciones comunes de la parcela y de la edificación

Art. 2.4.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan en los siguientes artículos, sin perjuicio que en el Proyecto de Reparcelación oportuno puedan adoptarse justificadamente, otras superficies en aras de optimizar el proceso de equidistribución. Este aspecto tomará más relevancia, en el caso de mantenimiento de alguna preexistencia que exija esa corrección superficial para mantener el aprovechamiento ejecutado.

2. Los cerramientos de parcela, respecto a lindes frontales, tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1,00 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.). En el resto de lindes podrán ser macizos hasta 2,00 m de altura. (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

3- La ocupación máxima de parcela será del 50% de su superficie. (introducido por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

4- Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4. del Plan General.

Art. 2.5.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La edificación máxima sobre rasante de una parcela se determinará a través del coeficiente de edificabilidad que viene establecido en la Ficha Urbanística correspondiente. La edificabilidad máxima posible será el resultado de aplicar este coeficiente a la superficie neta del suelo. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en el suelo en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. El número máximo de plantas será de tres sobre rasante para las dos subzonas con las siguientes alturas de cornisa :

Número de Plantas	Altura de cornisa en metros
1	4,00
2	7,00
3	10,00

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio solo se admiten:

a) Cubiertas inclinadas, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.43 del Plan General. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

4. La separación de los sótanos será de 3 metros a calles y de 1 metro a lindes laterales, con las excepciones de distancias de retranqueo establecidas para las edificaciones sobre rasantes y viviendas en final de hilera y que su edificabilidad puede llegar a la alineación de fachada. (introducido por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

Sección Tercera: Condiciones específicas de la Subzona UFH. Vivienda Unifamiliar en Hilera y Agrupada.

Art. 2.6.- Condiciones de la parcela (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

1. La edificabilidad de las viviendas en Hilera y Agrupadas será de 1'10 m² de techo por m² de suelo.

2. Parcela mínima.

Sin perjuicio de lo señalado en el Art. 2.4 de la Sección Segunda, las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 150 m²s. b) Las dimensiones de la parcela individual permitirán la inscripción de un rectángulo de 6 x 25 m con las excepciones puntuales derivadas de la propuesta de distribución en hilera correspondientes de este Plan Parcial.

Asimismo, en las manzanas 9 y 14 y en las submanzanas 16 y 21, en la fachada longitudinal recayente a la Carretera del Grao, sólo será exigible la longitud de fachada y superficie mínima.

3. Parámetros de emplazamiento.

a) La distancia mínima de la edificación principal al linde frontal será de 5 metros y al linde opuesto será de 2 metros. Las edificaciones con fachada a la Carretera del Grao, se separarán, al menos, 5 metros del linde frontal.

En el caso de las viviendas finales de la hilera que den fachada a vía pública, podrán alinearse con la misma, obviándose en consecuencia, el retranqueo, pero con la condición inexcusable de deber de tratar este paño como fachada abierta.

4. Número de viviendas por parcela.

a) En el caso de las viviendas en hilera, el número máximo de viviendas por parcela no podrá superar el de 1 vivienda cada 125 metros cuadrados de superficie.

b) En el caso de viviendas agrupadas, para la construcción de edificios plurifamiliares, mediante un Proyecto de Edificación Conjunta podrá ordenarse globalmente una parcela de superficie mínima de 1.000 metros cuadrados. En este caso, el número máximo de viviendas no podrá superar el de 1 vivienda por cada 105 metros cuadrados de superficie.

En todo caso, será de cuenta y cargo del titular de la licencia la dotación de suministro eléctrico que supere las magnitudes que se establecen en el cuadro que se acompaña como Anexo justificativo del suministro eléctrico.

5. Espacios y servicios comunes.

a) Podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda, para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación. Una superficie mínima del 30% del total será necesariamente ajardinada.

b) La superficie construida cerrada que en esta zona común se destine a cualquier uso auxiliar o complementario, computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 25% de su perímetro cerrado.

Sección Cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA. Vivienda Unifamiliar Aisladas y Pareadas.

Art. 2.7.- Condiciones de la parcela (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

1. La edificabilidad de las viviendas Aisladas será de 0'60 m² de techo por m² de suelo y en las Pareadas de 0'8025 m² de techo por m² de suelo.

2. Sin perjuicio de lo señalado en el Art. 2.4. de la Sección Segunda, las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) Sin perjuicio de las excepciones puntuales derivadas de la propuesta de ordenación parcelaria que se adjunta, la superficie mínima de parcela edificable será de 272 m²s para las pareadas y 490 m²s para las aisladas.

En caso de disposiciones tipológicas mixtas, deberán cumplirse las Condiciones de Contigüidad Tipológica reguladas en el art. 2.8 siguiente.

b) Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo de 8 metros en pareado (UFP) y 14 metros en aislado (UFA).

3. Parámetros de emplazamiento. (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

a) La distancia mínima entre la edificación y el linde frontal, será como mínimo de 5 metros, y al resto de lindes será de 2 metros, con las salvedades de contigüidad que se señalan en el artículo siguiente. En el caso que la parcela tenga dos lindes frontales, la distancia de separación a uno de ellos será como mínimo de 5 metros y el otro podrá ser de 2 metros. Salvo respecto de los lindes frontales, no computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Podrá adosarse al linde lateral edificaciones auxiliares de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura máxima de 3,50 m. Su edificabilidad y ocupación

de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación no rebasará el 20 % del perímetro total de cada uno de los lindes laterales, pudiendo quedar adosada al o a los lindes laterales, siempre que conste en acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial.

b) Las parcelas de Tipología de Unifamiliares Pareados (UFP), que no puedan adosarse a otra parcela mediante una medianera común, adquirirán la condición de vivienda Aislada, siempre y cuando su fachada tenga como mínimo 10 metros.

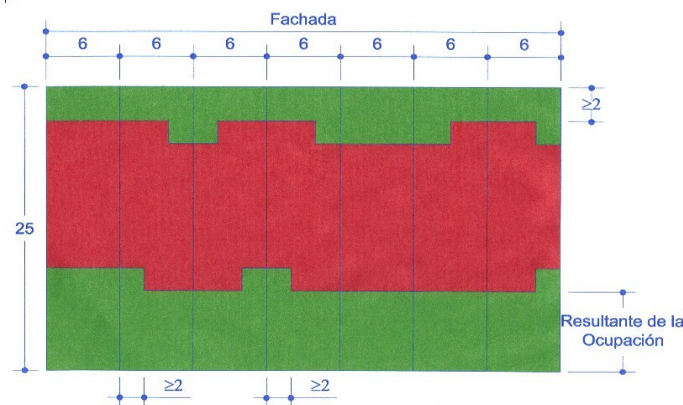
Sección Quinta: Condiciones de Contigüidad

Art. 2.8.- Condiciones de Contigüidad Tipológica.

1. La ordenación de cada Tipología se realizará de manera armónica tal como se establece en los apartados siguientes con la finalidad de no generar paños medianeros vistos.

2. Para la Ordenación de las manzanas que en la propuesta que se adjunta se destinan a Tipologías (UFA)* y (UFH)*, será de aplicación a cada parcela individual los parámetros urbanísticos establecidos en los artículos anteriores correspondientes.

En el caso de que la mezcla tipológica y la aplicación de diferentes proyectos de edificación independientes unos de otros comporte la generación de paños medianeros, los proyectos de edificación contiguos deberán tapar los paños medianeros preexistentes de las edificaciones colindantes.

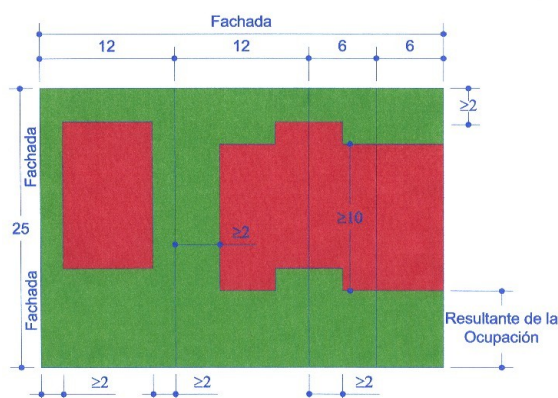


EJEMPLO DE APLICACIÓN EN PARCELA DE (UFH)*

3. Para poder disponer la Tipología de Unifamiliares Aisladas en las manzanas de Tipología en Hilera (UFH), la parcela mínima vinculada deberá tener una fachada mínima de 10 metros de longitud. **(nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)**

En el caso que una parcela de Unifamiliar Aislada colindase con una parcela de tipología en Hilera, deberá adosarse al lindero común para tapar el futuro paño medianero con una longitud mínima de solape de 10 m. (adoptando, en este caso, la tipología de Adosada). Posteriormente la vivienda en Hilera colindante, deberá tapar la medianera generada por la Aislada-Adosada.

En cualquier caso, en cada parcela de Unifamiliar Aislada deberán cumplirse los parámetros urbanísticos señalados en los artículos anteriores.



EJEMPLO DE APLICACIÓN MIXTA EN PARCELA DE (UFH)*

3. Zona de Terciario.

Sección Primera: Ámbito y Usos

Art. 3.1.- Ámbito

La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con la sigla (T)*.

Art. 3.2.- Usos

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T)*.

2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos :

a) Terciario Comercial (Tco) en sus categorías : Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.

b) Hotelero (Tho) en sus categorías : Tho.1 y Tho.2.

c) Oficinas (Tof)

d) Recreativo (Tre) en sus categorías :

Tre.1, Tre.2, Tre.3

e) Almacén (alm.) en sus categorías :

Alm.1a, Alm.1b, Alm.1c, Alm.2

f) Dotacional (D) en sus categorías :

Dad, Das, Dcm, Ded, Del, Dep, Din.5, Din. 6, Dre, Dsa, Dsc, Dsr

g) Industrial (Ind) en su categoría Ind.1.

h) Aparcamientos (Par) en sus categorías :

Par.1a, Par.1b, Par.1c, Par.1d

3. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Ind.1.- Locales industriales.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos terciarios.

b) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

- Se reservarán las plazas de aparcamiento siguientes: (párrafo con nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 m² construidos.

Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos, 1 plaza por cada 200 m² construidos, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.

Para otros usos terciarios distintos de los antes regulados y demás permitidos por estas Normas, 1 plaza por cada 100 m² construidos".

c) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

4.- (eliminado por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación

Art. 3.3.- Condiciones de la parcela

1. Sin perjuicio que en el Proyecto de Reparcelación puedan adoptarse, motivadamente, otras superficies en aras de optimizar el proceso de equidistribución, las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será la establecida en las Fichas Urbanísticas

correspondientes.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 10 metros de longitud.

2. Ocupación máxima de parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 75 % de su superficie neta.

3. Planeamiento de desarrollo.

Mediante Estudio de Detalle, podrán alterarse los parámetros anteriores, pero deberán respetarse las condiciones definidas en el artículo siguiente.

Art. 3.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) La edificabilidad en las parcelas de tipología Terciario será de 1,10 m² de techo por m² de suelo. (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en 8,50 metros con independencia de las plantas que se edifican, que como máximo será de 2 plantas sobre rasante. (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

c) Se permiten las cubiertas inclinadas cuya altura inferior no supere la altura máxima de cornisa. Estas cubiertas inclinadas no tendrán manifestación en fachada, estableciéndose una altura máxima de la cumbrera, en un 60 % de la altura máxima de cornisa. (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

d) Se permite la construcción de sótanos según las Ordenanzas Generales del P.G.O.U. y en particular, con un retiro de 3 metros a la alineación de fachada y 1 metro a lindes laterales.=(nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39 del Plan General.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

g) La edificación deberá retirarse un mínimo de 5 metros de los lindes laterales, debiendo retirarse un mínimo de 8 m. de la alineación exterior. En una longitud máxima del 30% de la alineación exterior no será obligatorio el retiro de 8 metros de ella. (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

h) La parte de parcela libre deberá destinarse en un mínimo del 30% de su superficie a zonas ajardinadas. (nueva redacción introducida por modificación aprobada por acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008)

i) Cuando se implante un uso hotelero, parte de las condiciones anteriores podrán alterarse, rigiendo los siguientes parámetros:

- Número máximo de plantas sobre rasante: 4.

- Altura de cornisa máxima: se establece en función del número de plantas a través de la fórmula: $h = 4,50 + 3,30 \times np$. donde h es la altura de cornisa, en m. y np. el número de plantas a construir, excluida la baja.

CONTINÚA EN ANEXO 1 Y 2 DEL DOCUMENTO APROBADO (FICHAS URBANÍSTICAS MANZANAS)

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR

SUR-T-1

(Homologación glogal, CTU 12.12.03, BOP 1.1.04, DOGV 11.2.04)

- DENOMINACIÓN: SANT GREGORI	
- SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN (Área de reparto).....	2.555.486'09 m2s
Parque Natural Municipal adscrito a la actuación (Red Primaria externa).....	51.745'55 m2s
E Red Primaria (parques) Interna al Sector.....	265.166'83 m2s
E Red Primaria (parques) Total.....	316.912'38 m2s
E Campo de Golf y Área Deportiva anexa, incluida superficie de terrenos de desagüe natural, etc.....	732.837'53 m2s
- SUPERFICIE COMPUTABLE ("NETA").....	1.505.736'19 m2s
- ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB S/SUP.NETA).....	0'5602 m2t/m2s
- USO DOMINANTE.....	Residencial-Turístico
- USOS COMPATIBLES.....	Terciario, Hotelero, Deportivo y Dotacional
- SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIA-TURÍSTICA MÁX (IER= 0'51) (750.634'55 m2t + 15.000 m2t de Tho compatible con EDA)	765.634'55 m2t
- APROVECHAMIENTO TIPO (SIN PONDERAR -ver 5-).....	0'3301 m2t/m2s
-PROGRAMACIÓN.....	Gestión indirecta

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

1.- Se podrán utilizar las tipologías de Edificación en Bloque Abierto y las de Unifamiliares en todas sus categorías.

2.- En el Programa correspondiente se deberán proponer compromisos adicionales a los mínimos establecidos en la LRAU (art. 55-5).

En concreto y en función de la Declaración del Impacto Ambiental (DIA) de 18 de junio de 2003, los usos a que se destine el Parque Natural Municipal del Clot serán los establecidos en el Plan Especial aprobado y no se permitirán vías de comunicación rodada (sólo pasarelas peatonales) en dicho ámbito, (punto 1 del apartado segundo de la DIA), debiendo realizarse la canalización prevista en el Estudio de Inundabilidad aprobado por la Confederación Hidrográfica (punto 2 del apartado segundo de la DIA), quedando supeditada la ejecución del Golf a la concesión de la EDAR por la Confederación e informe favorable por la Dirección General (punto 3 del apartado segundo de la DIA), garantizándose el suministro de agua potable a la actuación (punto 4 DIA), así como del vertido a su nueva canalización prevista (punto 5 DIA), a la reutilización de las tierras vegetales en zonas verdes (punto 6 DIA), a las prospecciones arqueológicas preceptivas (punto 7 DIA) y al informe de la Dirección General de Costas (punto 8 DIA).

Todos estos condicionantes deben ser asumidos por el Programa que desarrolle la actuación y con cargo a la misma (se adjunta la Declaración de Impacto como anexo a este Documento de Homologación).

3.- Se deberá garantizar con carácter previo o simultáneo a la ejecución de la actuación, la suficiencia de infraestructuras de comunicación en función de las demandas que la actuación genera (artículo 83 RP) y, en concreto, la ampliación del Camí de la Cossa previsto en la Homologación General, según el análisis de conexiones viarias, informado favorablemente por la División de Carreteras de la Generalitat, y que se acompaña como anexo a este documento.

4.- De igual manera que en el resto de fichas de gestión, no se pondera el aprovechamiento. No obstante, para la definición del aprovechamiento tipo, en el programa que desarrolle la actuación se deberán establecer coeficientes de ponderación actualizados sobre la base de un estudio de mercado, todo ello en aras de una óptima aplicación del principio de equidistribución, tal como prescribe el artículo 65 de la LRAU.

Ordenanzas Particulares Específicas

(Homologación aprobada por la CTU de 12 de diciembre de 2003, Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 17 de enero de 2005) (Modificación puntual 1, aprobada definitivamente por acuerdo Pleno de 7 de febrero de 2013)

1. Zona de Edificación Abierta. Residencial Plurifamiliar.

Sección Primera: Ámbito y Usos

Art. 1.1.- Ámbito

La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas (EDA).

Art. 1.2.- Usos

1. El uso dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios en general, salvo si se ubican en la Planta Baja.
- b) Industriales y almacenes en general.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas).

a). Terciario (TCO y TRE)

Se admite este uso solamente en las plantas bajas, pudiendo alinearse a las fachadas (con las condiciones establecidas en el Art. 1.3), para optimizar su accesibilidad comercial (salvo en la M 62 debido a la afección de la línea de protección de la Ley de Costas).

b) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

- Se reservarán las plazas de aparcamiento privadas en las condiciones establecidas en el art. 10-1 del Reglamento de Planeamiento.

c) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

d) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso dominante asignado por el Plan Parcial en estas Parcelas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

e) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores. Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

f) En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A) de la LRAU.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art. 1.3.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 1.250 m²s, salvo para las Manzanas M.22, 27 y 32 que se

establece en 5.000 m²s. No obstante, en el Proyecto de Reparcelación oportuno podrán adoptarse, justificadamente, otras superficies, en aras de optimizar el proceso de equidistribución.

2. Parámetros de emplazamiento

a) La ocupación máxima de parcela será del 50%.

b) La separación de la edificación principal de todos los lindes será como mínimo de 5 metros. No obstante, podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares (garajes, cuartos de maquinaria, vestuarios, etc.) de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 30% de la longitud total del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m.

c) La separación de la edificación auxiliar de la alineación exterior será como mínimo de 5 metros. El cerramiento de parcela a la alineación exterior se hará con verja diáfana de 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser maciza hasta una altura de 1,00 m.

d) En la parte de parcela libre correspondiente al 50% de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero: pérgolas, toldos, umbráculos y cubiertas ligeras de aparcamientos.

e) Una superficie mínima del 30% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc. Las paredes de los frontones y similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación. Bajo estos espacios ajardinados mínimos no podrán construirse sótanos.

f) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2.50 m., pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1 m. y diáfano, pero con cierre vegetal el resto de la altura.

g) Salvo donde exista edificación adosada a lindes laterales, deberá tratarse como jardín una franja de ancho mínimo de 1 m. a lo largo de todos estos lindes laterales. Bajo esta franja no podrán construirse sótanos.

h) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela será de **0,5xh.**, siendo h. la altura de cornisa, en metros, del bloque de menor altura, con un mínimo de 5 m. En el caso de bloques escalonados, esta regla se aplicará planta a planta, pudiendo estar las plantas inferiores más próximas, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

i) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4 del Plan General.

Art. 1.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad que se establece en 1,31228 m²/m²s.

El coeficiente de edificabilidad neto sobre parcela podrá aumentarse hasta el límite de 1,509122 m²/m²s trasvasándose edificabilidad desde otras parcelas ubicadas en la Zona de Vivienda Unifamiliar, sin necesidad de modificar el planeamiento, con observación de las siguientes reglas:

1. La transferencia de edificabilidad debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas. Se presentará Memoria, redactada por técnico competente, comprensiva de los cálculos justificativos de cumplimiento, junto con las Fichas de las Parcelas Adjudicadas originarias según el Proyecto de Reparcelación y propuesta de modificación de las mismas. Asimismo, se deberá acompañar certificación registral que acredite la titularidad de los terrenos y afecciones que los graven.

2. La autorización municipal de la transferencia, no será eficaz sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo siendo exigible dicha certificación para el otorgamiento de la licencia de obras.

3. Hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa, la autorización municipal del trasvase de edificabilidad está sujeta a audiencia previa del Urbanizador.

La edificabilidad máxima posible será el resultando de aplicar este coeficiente a la superficie neta del suelo. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 del Plan General, que dice: **Quedan exceptuados los espacios abiertos en planta baja, en calificación EDA, como soportales, pasajes de accesos y uso público, y plantas bajas porticadas siempre que sean de uso público o comunitario. Asimismo, no computarán las plantas bajas diáfanos bajo bloque de apartamentos, en calificación EDA, si son de libre acceso.**

El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc. computará

íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de 4, incluida la baja.

Sobre la cuarta planta podrá disponerse una de Ático retranqueada 2,50 m. de las fachadas y que, obviamente, computará a los efectos de definir la superficie edificable máxima. En ningún caso en la franja de retranqueo de 2,50 m se podrá disponer elemento constructivo alguno

3. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula :

$$Hc = 4,50 + 2,90 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

<u>número de plantas</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
1	4,50
2	7,40
3	10,30
4	13,20

4. Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 4 plantas totales sobre rasante.

5. Cubiertas inclinadas.

No se permiten cubiertas inclinadas.

6. Semisótanos y sótanos.

Se autorizan con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

7. Planta baja

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia ni a más de 4,50 metros en el caso de disposición de uso Terciario-comercial en ella.

8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal, excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- Los faldones de las cubiertas planas.
- Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.
- Las barandillas de protección.
- Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes

- Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.
- La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 6.20.1 y 5.26 del Plan General.
- Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

2. Zona de Vivienda Unifamiliar.

Sección Primera: Ámbito, subzonas y usos

Art. 2.1.- Ámbito

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas (UFH/A)*.

Art. 2.2.- Tipologías

Se diferencian las siguientes tipologías:

- (UFH)* Vivienda unifamiliar en hilera.
- (UFA)* Vivienda unifamiliar aislada o pareada y agrupadas. Dentro de esta tipología se distinguen cuatro categorías: (UFA)*-1, 2, 3 y 4.

Art. 2.3.- Usos

1. El uso dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar. (Run)
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Industriales y almacenes en general:
 - b) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), e Infraestructuras (Din).
 - c) Aparcamientos:
 - Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
 - Par.1.- Aparcamientos de uso privado.
Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
 - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
 - Se reservarán las plazas de aparcamiento establecidas en el art. 10-1 del Reglamento de Planeamiento.
5. En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A de la LRAU.

Sección Segunda: Condiciones comunes de la parcela y de la edificación

Art. 2.4.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan en el siguiente párrafo, sin perjuicio que en el Proyecto de Reparcelación oportuno puedan adoptarse justificadamente, otras superficies en aras de optimizar el proceso de equidistribución. Este aspecto tomará más relevancia, en el caso de mantenimiento de alguna preexistencia merecedora de conservación por sus valores singulares, exija esa corrección superficial para mantener el aprovechamiento ejecutado.

- Parcela Mínima UFA-1 ... 4.000 m²s (M.33.1, 34.1, 35.1 y 38.1).
- Parcela Mínima UFA-2 ... 2.000 m²s (M.12, 13, 14, 15, 16 y 35).
- Parcela Mínima UFA-3 ... 1.020 m²s (M.17, 39.1, y 39.2).
- Parcela Mínima UFA-4 ... 300 m²s (M.19.2, 19.3, 20.1 25.1, 29.2, 29.3 y 30.1).

No obstante, mediante la formulación de un Estudio de Detalle y el mantenimiento, obviamente, de los parámetros de edificabilidad y altura máxima, las categorías UFA- 1, 2 y 3 podrán conformar nuevas ordenaciones con tipologías de aisladas o agrupadas con parcela libre comunitaria, en la cual la parcela mínima vinculada a cada vivienda no podrá ser inferior a 200 m²s para las agrupadas y 300 m²s para las aisladas.

2. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1,80 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 0,50 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

3. Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4. del Plan General.

Art. 2.5.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La edificación máxima sobre rasante de una parcela se determinará a través del coeficiente de edificabilidad que se establece en 0,90 m²t/m²s para todas las tipologías.

El coeficiente de edificabilidad neto sobre parcela podrá reducirse hasta límite de 0'45 m²t/m²s para trasvasar edificabilidad a otras parcelas ubicadas en la Zona de Edificación Abierta, sin necesidad de modificar el planeamiento, con observación de las siguientes reglas:

1. La transferencia de edificabilidad debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas. Se presentará Memoria, redactada por técnico competente, comprensiva de los cálculos justificativos de cumplimiento, junto con las Fichas de las Parcelas Adjudicadas originarias según el Proyecto de Reparcelación y propuesta de modificación de las mismas. Asimismo, se deberá acompañar certificación registral que acredite la titularidad de los terrenos y

afecciones que los graven.

2. La autorización municipal de la transferencia, no será eficaz sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo, siendo exigible dicha certificación para el otorgamiento de la licencia de obras.

3. Hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. la autorización municipal del trasvase de edificabilidad está sujeta a audiencia previa del Urbanizador.

La edificabilidad máxima posible será el resultado de aplicar este coeficiente a la superficie neta del suelo. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en el suelo en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. El número máximo de plantas será de dos sobre rasante para las dos subzonas con las siguientes alturas de cornisa:

<u>Número de Plantas</u>	<u>Altura de cornisa en metros</u>
1	4,00
2	7,00

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

- Se admiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.43 del Plan General. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. Se prohíbe expresamente la disposición de tejas esmaltadas.
- Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

Sección Tercera: Condiciones específicas de la Subzona UFH. Vivienda Unifamiliar en Hilera.

Art. 2.6.- Condiciones de la parcela.

Manzanas: M.2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 8.1, 8.2, 9.2, 9.3, 33.2, 34.2, 37.2, 38.2, 39.3, 47.1, 48.1, 49.1 y 50.1.

Sin perjuicio de lo señalado en el Art. 1.3.1 y Arts.2.4 y 2.5, las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La ocupación máxima de parcela será del 50% de su superficie.
- La distancia mínima de la edificación principal a lindes frontales será de 5 metros y de 3 metros a laterales.

Sección Cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA: Vivienda Unifamiliar Aislada y Agrupada.

Art. 2.7.- Condiciones de la parcela.

- Manzanas UFA-1: M.33.1, 34.1, 35.1 y 38.1.
- Manzanas UFA-2: M.12, 13, 14, 15, 16 y 35.
- Manzanas UFA-3:M.17, 39.1, y 39.2.
- Manzanas UFA-4 M.19.2, 19.3, 20.1 25.1, 29.2, 29.3 y 30.1.

1. Parámetros de emplazamiento para la Categoría de Aisladas.

- La ocupación máxima de parcela será del 50% de su superficie.
- La distancia mínima entre la edificación y los lindes será la establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del vigente Plan General.

2. Parámetros de Emplazamiento para la Categoría de Agrupadas.

- Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de dimensiones señaladas en el Art. 2.4.
- En la parcela libre comunitaria, se permitirán instalaciones deportivas y zonas ajardinadas colectivas. No podrá destinarse más del 50% de la parcela libre a la construcción de sótanos.
- Serán de aplicación las determinaciones de la letra b) del número 1 anterior.

3. Zona de Terciario.

Sección Primera: Ámbito y Usos

Art. 3.1.- Ámbito

La Zona de Terciario exclusivo está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con la sigla (T)*, incluyendo las destinadas a Uso Comercial exclusivo (M.10, M.46 y M.53) y la destinada a Campo de Golf. Asimismo, también puede disponerse como uso compatible con el Residencial en las localizaciones (plantas bajas) y con las características y condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

Art. 3.2.- Usos

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T)*.
2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos (el hotelero, THO, se regula en sub-zona independiente):

a) Terciario Comercial (Tco) en sus categorías : Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.

b) Oficinas (Tof)

c) Recreativo (Tre) en sus categorías :
Tre.1, Tre.2, Tre.3

d) Almacén (alm.) en sus categorías :
Alm.1a, Alm.1b, Alm.1c, Alm.2

e) Dotacional (D) en sus categorías :
Dad, Das, Dcm, Ded, Del, Dep, Din.5, Din. 6, Dre, Dsa, Dsc, Dsr

En este caso, se distinguen expresamente el Uso Deportivo Privado correspondiente al Campo de Golf grafiándose como (T-Dep)*.

f) Industrial (Ind) en su categoría Ind.1.

g) Aparcamientos (Par) en sus categorías :
Par.1a, Par.1b, Par.1c, Par.1d

3. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Ind.1.- Locales industriales.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos terciarios.

b) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

- Se reservarán las plazas de aparcamiento establecidas en el art. 13 del Reglamento de Planeamiento.

c) Compatibilidad con el Residencial.

Podrá disponerse este uso como compatible del Residencial Plurifamiliar, cumpliendo las condiciones y requisitos establecidos en el punto 4-a) del Artículo 1.2 de estas Ordenanzas Particulares Específicas.

d) Deportivo privado.

- En el ámbito ocupado por el Campo de Golf, además de la propia instalación de Golf, solo podrán realizarse las obras de canalización de desagüe establecidas en el Estudio de Inundabilidad, así como también las edificaciones del Club de Golf y de las instalaciones deportivas en el Centro Privado que resulten necesarias para el ejercicio de esa actividad con una superficie edificable máxima de 3.500 m². Asimismo podrán localizarse, como compatibles, los usos terciarios complementarios para la actividad deportiva principal (Tco 1, Tof, y Tre) hasta alcanzar un máximo del 50% de la edificabilidad establecida.

4. En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A) de la LRAU.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación para las Manzanas de Uso Exclusivo Comercial (M.10, M.46 y M.53).

Art. 3.3.- Condiciones de la parcela

1. Sin perjuicio que en el Proyecto de Reparcelación puedan adoptarse, motivadamente, otras superficies en aras de optimizar el proceso de equidistribución, las parcelas edificables en las manzanas calificadas con este uso como exclusivo (M.10, M.46 y M.53), cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será la establecida en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.

2. Ocupación máxima de parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 66 % de su superficie neta.

3. Planeamiento de desarrollo.

Mediante Estudio de Detalle, podrán alterarse los parámetros anteriores, pero deberán respetarse las condiciones definidas en el artículo siguiente.

Art. 3.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1 m²t/m²s.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo al siguiente cuadro :

Nº de plantas	Altura de cornisa
1	4,50 m.
2	8,50 m.

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39 del Plan General.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

g) La parte de parcela libre deberá destinarse en un mínimo del 50% de su superficie a zonas ajardinadas.

Sección Tercera: Condiciones de la parcela y la edificación para las construcciones previstas en la Parcela destinada a Campo de Golf.

Art. 3.5.- Condiciones Particulares Aplicable.

Tal como se establece en la letra d) del número 2 del artículo 3.3, además de las obras de canalización de desagües, solo se podrá disponer del Club de golf y de las instalaciones deportivas privadas anejas con una edificabilidad máxima de 3.500 m²t. Las condiciones de volumen y forma de las edificaciones serán de aplicación las establecidas en las letras b), c), d), e) y f) del artículo 3.4 anterior.

4. Zona de Uso Hotelero.

Sección Primera: Ámbito y Usos

Art. 4.1.- Ámbito

La Zona de uso Hotelero está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafadas con las siglas (Tho)*.

Art. 4.2.- Usos

1. El uso dominante de esta zona es el de alojamiento temporal hotelero regulado por su legislación sectorial específica (Tho).

2. Se permiten como usos compatibles todos los usos terciarios y complementarios de la actividad hotelera regulados en su legislación sectorial, así como el Residencial Plurifamiliar (EDA) en una superficie edificable máxima de 15.000 m²t.

3. Asimismo, se permite el uso de Aparcamiento, cumpliendo las mismas condiciones que regulan la Zona Residencial de Edificación Abierta (punto 3-b del Artículo 1.2 de estas Ordenanzas).

Sección Segunda: Condiciones de la Parcela y de la Edificación

Art. 4.3.- Condiciones de la Parcela

1. Las parcelas edificables tendrán como superficie mínima la señalada en las Fichas Urbanísticas correspondientes. No obstante, en el Proyecto de Reparcelación oportuno podrán adoptarse, justificadamente, otras superficies, en aras de optimizar el proceso de equidistribución.

2. Parámetros de emplazamiento.

Los parámetros relativos a la ocupación, separación a linderos, separación entre edificaciones,

tratamiento de los espacios libres y demás condiciones morfológicas, se estará a lo dispuesto para la Edificación Abierta establecido en el punto 2 del Artículo 1.3 de estas Ordenanzas.

Art. 4.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Con respecto al resto de condiciones se estará a lo regulado en el Artículo 1.4 relativo a la Edificación Residencial Abierta de estas Ordenanzas Particulares.

2. Para poder disponer el uso de EDA en parcela exenta, será necesaria la formulación de un Estudio de Detalle para la manzana concreta que ordene la redistribución de las edificabilidades correspondientes.

5. Zona Dotacional.

Art. 5.1.- Definición y ámbito de aplicación

Comprende los usos afectados al dominio público destinados a Zonas Verdes, Equipamientos y Red Viaria que así se definen en los planos de este Plan Parcial.

Art. 5.2.- Condiciones generales aplicables

1. Los usos dotacionales públicos previstos, al no consumir aprovechamiento lucrativo, podrán disponer el volumen y morfología que resulten necesarios al programa funcional determinado por el uso concreto que el destino final del equipamiento requiera.

No obstante, se procurará una ordenación volumétrica armónica con los bloques de vivienda del entorno y un análogo tratamiento de materiales de cerramiento. Para facilitar la ordenación, previamente a la aprobación municipal, junto al proyecto básico correspondiente, se presentará una ordenación del conjunto, incluyendo perspectivas, tratamiento de materiales, etc.

2. El uso de espacios libres y zonas verdes públicas solo permitirá como usos compatibles con él, los destinados a servicios de mantenimiento del Sector y del sistema viario colindante, los destinados a juegos infantiles, kioscos y cuantos otros análogos a éstos sean necesarios para el mejor funcionamiento de la zona, sin que su ocupación supere el 10% de la superficie.

Se permitirá también, cuando el diseño de las redes así lo aconseje, la ubicación tangencial a sus lindes, de Centros de Transformación u otras instalaciones auxiliares, siempre dotadas con las preceptivas medidas de seguridad.

En el Parque de Ribera del Clot se respetarán estrictamente las recomendaciones establecidas en el Plan Especial del Paraje Natural Municipal que lo desarrolla.

Asimismo el Paseo Marítimo, la ampliación y tratamiento de la Playa, se realizarán mediante Proyectos Técnicos específicos que describan y analicen pormenorizadamente todas sus características y que deberán ser sometidos a la aprobación previa de la Administración competente.

6. Criterios de Diseño.

A los efectos del Art. 27-1-F de la LRAU y en función de la Ordenación que se propone, la composición formal de todas las fachadas deberán cumplir los siguientes requisitos:

Art. 6.1.- Para la composición formal de fachadas, se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, de anchuras armónicas y altura de hueco preferentemente del suelo a capitalizado para optimizar la relación visual con el extraordinario entorno que rodea a las edificaciones, debiendo utilizarse sistemas de protección solar en las orientaciones Oeste y Sur, integrados adecuadamente a la edificación.

Asimismo, los huecos de fachada enfatizarán su diseño con referencia a los paños ciegos colindantes.

La composición formal expresada será independiente y, por tanto, prevalecerá sobre el contenido funcional del programa habitacional de necesidades interior (salones, dormitorios, etc...)

Art. 6.2.- Para la composición formal de cada edificio como para la disposición de los materiales de la misma, tanto de cerramiento de fábrica como de carpintería en huecos y miradores acristalados, la unidad de referencia será la totalidad de la manzana.

Art. 6.3.- Todas las fachadas y paramentos exteriores de las edificaciones que conformen cada manzana incluidos los áticos, los casetones y cualquier elemento de fachada, tanto exterior como interior, se realizarán con materiales cerámicos o pétreos, naturales o artificiales, preferentemente en la gama de color siena o blancos, o elementos metálicos prefabricados (tipo muros-cortina), en la misma gama de color mate, prohibiéndose los materiales cerámicos esmaltados, bicolores, los enfoscados o tratamientos similares de aplicación continua y difícil mantenimiento, cubiertas de pizarra, de fibro-cemento o similar, alicatados o cualquier otro material que pueda dar lugar a imitaciones o falseamientos.

Para la carpintería exterior, como para los elementos de oscurecimiento y protección solar, podrán utilizarse materiales resistentes, que garanticen la estanqueidad y acabados en colores sólidos, que armonicen por contraste con los paramentos de las fachadas.

Por los montantes de acometida de servicios como para aquellos elementos de captación solar o de aclimatadores de aire que necesiten localizarse en las cubiertas y, sobre todo, en las fachadas de la edificación, deberá preverse una adecuada integración en las mismas, mediante la disposición de los elementos compositivos o sistemas constructivos de ocultación necesarios acordes con el diseño formal

de las fachadas.

Por otro lado, tanto los cuartos de baño interiores como las cocinas dispondrán de ventilación forzada tipo shunt o similar, prohibiéndose expresamente la disposición de este tipo de ventilación en la fachada de la edificación.

El proyecto constructivo deberá prever el acristalamiento de las terrazas así como la previsión de elementos de protección solar (tipo toldo) en colores lisos y tonos suaves.

Se prohíben expresamente la utilización de balaustradas prefabricadas en vallas, balcones, antepechos y cierres en general, así como la utilización de elementos falsamente historicistas que no se justifiquen expresamente en la funcionalidad de la edificación.

Art. 6.4.- Los anuncios publicitarios, toldos y marquesinas, rótulos y letreros, marcas y logotipos, se aprobarán por el Ayuntamiento de Burriana previamente a la concesión de la licencia de apertura, mediante la presentación de una propuesta dibujada, integrada en la fachada de la edificación sobre la que se pretende adosar.

Art. 6.5.- Todas las edificaciones deberán justificar la satisfacción de criterios ecológicos, con respeto al medio ambiente, de sostenibilidad y de utilización de energías renovables.

Ordenanzas Particulares Específicas. **PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL LA JOYA**

(Aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 1 de junio de 2005 y por el Ayuntamiento Pleno de 1 de septiembre de 2005)

Resumen de superficies:

Superficie sector.....	35.959'07 m2
Dotación viaria	9.787'99 m2
Aparcamientos.....	1.089'51 m2
Zona verde.....	4.277 m2
Total suelo rotacional.....	15.155'401 m2
Techo edificable	20.802'32 m2t
Índice	0'5785

Sección Primera: Ámbitos y Usos.

Art. 1.1 Ámbito

- 1.- El ámbito de la actuación integrada está constituido por el Sector LA JOYA, con los límites expresamente grafiados en los planos que acompañan a este Programa.
- 2.- Se establecen las siguientes subzonas:
 - Industrial: corresponde al uso futuro de Industriales y usos compatibles acordes con la ordenación urbanística que se propone en este Plan Parcial. El uso industrial comprende aquellas actividades denominadas Ind. 3 en virtud de lo establecido en el art. 7.6 Uso Industrial del vigente Plan General de Burriana.
 - Dotacional: corresponde a los usos públicos rotacionales destinados a viarios y aparcamientos y zonas verdes.

Art. 1.2 Usos.

- 1.- El uso global o dominante de esta zona es el industrial (Ind), debiendo cumplir lo establecido en la Ley 3/89 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana así como el nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por decreto 54/90.
- 2.- Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Residencia @, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 1% de la edificabilidad de la parcela.
 - b) Terciarios (T), en edificaciones cuya superficie construida en cada manzana no supere el 1 % de la edificabilidad máxima atribuida a dicha manzana.
 - c) Industrial, cuyo proceso productivo no este directamente relacionado con elaboración y manipulación de productos agrarios.
 - d) Dotacionales: dentro de los equipamientos de Infraestructuras-Servicios Urbanos (ID), los edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y las categorías de Infraestructuras Din. 1, Din. 3 y Din. 4.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial.
4. Aparcamientos de uso público o privado.
 - 1.- Se reservarán plazas de aparcamiento dentro de la parcela privada en proporción de 1 por cada 150 m2t construidos.
 - 2.- En espacios públicos anejos a la red viaria se reservan plazas de aparcamiento en proporción de 1 por cada 300 m2t construidos.Los aparcamientos en suelo privado podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - En planta baja e inferiores a la baja.
 - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libre públicos.
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

Sección Segunda: Condiciones de la Parcela y de la Edificación.

Art. 2.1. Condiciones de la parcela.

1. Todo el suelo edificable queda como una sola parcela indivisible.
2. Parámetros de emplazamiento.

La edificación tendrá que retirarse un mínimo de 8 m. de la alineación exterior correspondiente a la fachada, y respetar siempre los límites de las servidumbres.

En cualquier caso, la ocupación máxima por parcela no podrá superar el 80% de la superficie neta de la misma.

Art.2.2.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) La máxima altura de cornisa medida en el diedro entre el plano de fachada y la cubierta de la edificación será de 10 m. No obstante, podrá superarse en las zonas de la edificación para las cuales el proceso productivo exija mayores dimensiones, aspecto que debe ser justificado de manera motivada en la

Memoria del Proyecto Técnico constructivo.

b) El número máximo de plantas de la edificación será de una sobre rasante, admitiéndose una segunda planta en la zona de oficinas o de usos complementarios, sin que en ningún caso se pueda superar el coeficiente de 1m²/m²s aplicado a la parcela privada.

c) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa, la cumbre no podrá situarse a más de 3,80 m. por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.43 del vigente Plan General de Burriana.

d) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del vigente Plan General.

e) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del vigente Plan General.

Art.2.3.- Condiciones estéticas de la edificación.

a) Los paramentos de fachada de las edificaciones deberán tratarse con la calidad y materiales sólidos (cerámicos, metálicos, pétreos,...) resultantes de una obra terminada de buena calidad.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Sección Tercera: Condiciones Ambientales.

Art. 3.1. Condiciones Ambientales.

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

2.- Serán de aplicación las condiciones que se establezcan estas Ordenanzas Particulares, en las Ordenanzas Específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito municipal.

Art. 3.2. Compatibilidad de Actividades.

1.- En los suelos objeto de esta Actuación Integrada solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas a través de los procedimientos de la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y normas de desarrollo.

2.- Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas en el artículo 1.2 de estas Ordenanzas Particulares, para que una actividad pueda ser autorizada deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos sin haberse adoptado las medidas correctoras receptoras.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Art. 3.3. Lugar de Observación del Impacto Ambiental. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes, o en la normativa general de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Art. 3.4. Regulación de la Actividad Industrial.

1.- Para la clasificación de actividades, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de la Generalitat Valenciana, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Ordenanzas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.

Art. 3.5. Evacuación de Humos.

1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas y ventanas aunque dicha salida tenga carácter provisional debiendo llevar a cabo a través de las cubiertas o instalaciones específicas. Se exceptúan las salidas de humos de cocinas de las viviendas compatibles con el uso industrial (ver artículo 12 de estas Ordenanzas).

2.- Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.

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

4.- Las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cubreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura debiéndose cumplir la Norma Tecnológica NTE-ISV o norma que le sustituya.

5.- Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria –RD 1618/1980- e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC –Orden de 16 de julio de 1981, o normas equivalentes.

Art. 3.6. Instalación de Clima Artificial.

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

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

Art. 3.7. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

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

2.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

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

Art. 3.8. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

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

dictar el Ayuntamiento.

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

Art. 3.9. Transmisión de Ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes o normativa general de aplicación.

Art. 3.10. Vibraciones.

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

Art. 3.11. Deslumbramiento.

Desde los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Sección Cuarta: Condiciones mínimas de calidad y habitabilidad.

A) Servicios y dotaciones de los edificios

Art. 4.1. Dotación de Agua.

Se estará a o dispuesto por la normativa correspondiente y a las normas de la compañía suministradora.

Art. 4.2. Dotación de Energía Eléctrica.

Se estará a o dispuesto por la normativa correspondiente y a las normas de la compañía suministradora.

Art. 4.3. Instalaciones de Transformación. Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas.

Art. 4.5. Puesta a Tierra.

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

Art. 4.6. Otras Energías.

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

2.- Los depósitos de G.L.P. deberán, preferentemente, instalarse en la zona de parcela no visible desde vía pública y a más de 2,00 m. de distancia de linde lateral, debiendo ser objeto de autorización expresa que garantice el cumplimiento de la normativa vigente.

Art. 4.7. Telefonía.

Las edificaciones deberán construirse con previsión de la canalización telefónicas en cumplimiento del art. 2.8 de la HD-91 y la normativa telefónica para redes interiores N.P.T.I.-002 o normas equivalentes que las sustituyan, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Art. 4.9. Evacuación de Aguas Pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Art. 4.10. Evacuación de Aguas Residuales.

1.-Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente.

2.- Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

3.- Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento. En cualquier caso, se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Art. 4.11. Evacuación de Residuos Sólidos.

1.- Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que pueda prever expresamente una ordenanza municipal reguladora de la materia.

2.- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida municipal, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Art. 4.12. Vertidos.

Se prohíbe cualquier vertido al subsuelo.

Sección Quinta: Condiciones del uso dotacional público.

Art. 5.1. Condiciones relativas a las Zonas Verdes.

Además de los usos vegetales consustanciales a las mismas, se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc....) con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 2.000 m² de jardín o fracción superior a 500 m².

NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN PARCIAL (SUR – I . 4)

(Adaptado a la Homologación Global del P.G.O.U. de Burriana)

(Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 29 de septiembre de 2004)

(BOP núm. 139, de 18 de noviembre de 2004)

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del “Sector Industrial Llombai-Monges”, SU/NP-5 del P.G.O.U. de Burriana que se aplicarán para el Suelo en Zona Industrial en Manzana Compacta según la terminología del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por la Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes son las siguientes:

TITULO PRIMERO.- ORDENANZAS GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1.1.- Objeto.

Las presentes ordenanzas se redactan en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21 en relación con los artículos 17 y 18 de la LRAU como parte de la ordenación pormenorizada del sector.

1.2.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas es el correspondiente al Plan Parcial “Sector Industrial Llombai-Monges” de Burriana” que se tramita conjuntamente con el Programa de Actuación Integrada del mismo nombre, y que se grafía y define en Planos y Memoria.

En todos los aspectos no regulados en las presentes ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Burriana vigentes en el momento actual, así como las modificaciones aprobadas hasta la aprobación definitiva de este documento.

Artículo 2. Vigencia.

La vigencia de las presentes ordenanzas se producirá a los 15 días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de las presentes Normas Urbanísticas, de la que será responsable el órgano editor del B.O.P. tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente, de conformidad con el artículo 59,2 de la LRAU. Su vigencia es en principio indefinida.

Artículo 3. Normativa de Rango Superior.

En todo lo no previsto en estas Ordenanzas se estará a la normativa vigente de rango superior en cada momento y en particular la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 4. Definiciones y terminología.

Se estará en todo aquello que no haya sido modificado por normativa de rango superior, a las definiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Burriana.

Artículo 5. Condiciones de aprovechamiento.

El aprovechamiento para cada uso viene especificado en las ordenanzas particulares de cada subzona. El aprovechamiento de sótanos y semisótanos no contabilizará a los efectos del cómputo total.

Artículo 6. Sótano.

Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas

Generales del P.G.O.U. No se permite la construcción de semisótanos.

Artículo 7. Cerramiento de parcela.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 m, pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1,00 m a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano.

Artículo 8. Altura de Planta Baja.

La altura libre de la planta baja estará sujeta a su reglamentación específica según el uso a que se destine.

Artículo 9. Estudios de detalle.

En todo el ámbito del Plan Parcial podrán redactar estudios de detalle con el objeto de abrir nuevos viales.

También podrán llevarse a cabo mediante estudios de detalle la ordenación de volúmenes cuando se trate de manzanas completas, que se encuentren totalmente libres de edificaciones, permitiéndose el trasvase de volumen edificable entre las diversas manzanas siempre que quede debidamente acreditado, con las limitaciones del artículo 2.14 del Plan General de Borriana.

TITULO SEGUNDO.- **ORDENANZAS PARTICULARES**

Capítulo 1.- Condiciones de la edificación en la Zona IND.

Artículo 10. Tipología.

Edificación entre medianeras, en manzana compacta, con ocupación parcial de la parcela.

Artículo 11. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- a) Se establece un coeficiente de edificabilidad de **1 m²/m²s**, aplicable a la superficie neta de cada parcela. El resultado será el total de metros construibles posibles, sobre rasante, en cada parcela, computando de idéntica forma el espacio bajo techo, abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.
- b) La máxima altura de cornisa medida en el diedro entre el plano de fachada y la cubierta de la edificación será de **10 metros**, sin que supere a la longitud de la fachada principal. No obstante, podrá superarse en las zonas de la edificación para las cuales el proceso productivo exija mayores dimensiones, aspecto que debe ser justificado de manera motivada en la Memoria del Proyecto técnico constructivo.
- c) El número máximo de plantas de la edificación será de **una sobre rasante**, admitiéndose **tres** en la zona de oficinas o de usos complementarios, sin que en ningún caso se pueda superar el coeficiente de 1m²/m²s aplicado a la parcela privada.
- d) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa, la cumblera no podrá situarse a más de 3,50 m. por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.43 del vigente Plan General de Borriana.
- e) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Artículo 12. Remisión a las Normas del P.G.O.U.

En cuanto al resto de determinaciones relativas a las condiciones estéticas de la edificación, las condiciones de las parcelas, los parámetros de emplazamiento y otras medidas, se estará a lo dispuesto

en las NORMAS del Plan General de Ordenación urbana de Burriana para la Zona Industrial.

Artículo 13. Usos.

El uso global o dominante de esta zona es el Industrial (**Ind**), debiendo cumplir lo establecido en la Ley 3/89 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana así como el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/90.

Se **prohíben** expresamente los siguientes usos:

- a) Residencial (**R**), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 10% de la edificabilidad de la parcela.
- b) Terciarios (**Tco.3**), - Terciario comercial de superficie de venta mayor a 3.000 m².
- c) Terciario Hotelero, todos los tipos (**Tho**)
- d) Industrial de índice alto (**Ind.3**), e Industrial, en cuyo proceso productivo se incluyan la atomización de arcillas y la producción de esmaltes cerámicos y fritas. . Así como aquellas que por un alto potencial contaminante considere el Ayuntamiento que no deben ubicarse en esta área.
- e) Almacén de índice alto (**Alm.3**)
- f) Dotacionales: los edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (**Dce**), Educativos(**Ded**) y las categorías de Infraestructuras **Din.1, Din.3 y Din.4**.

Se **permiten** cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.

Aparcamientos de uso público o privado.

Se reservarán plazas de aparcamiento dentro de la parcela privada en proporción de **1 por cada 100 m²t** construidos, o fracción superior a 50 m²t .

En espacios públicos anejos a la red viaria se reservan plazas de aparcamiento en proporción de **1 por cada 300 m²t** construidos.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En espacios públicos anexos a la red viaria.
- En planta baja e inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libre públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

Capítulo 2.- Condiciones de la edificación de los SEQ

Artículo 14. Tipología.

Edificación abierta en manzana única.

Artículo 15. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

En las zonas de equipamientos públicos no se establecen condiciones a la edificación. Sus características se adecuarán al uso específico a que se destine.

Artículo 16. Condiciones estéticas de la edificación.

- a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con la calidad y materiales sólidos (cerámicas, metálicas, pétreos, ...) resultantes de una obra terminada de buena calidad.
- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Artículo 17. Parámetros de emplazamiento.

- a) La ocupación de parcela podrá alcanzar el 100% de su superficie.

b) La edificación podrá **adosarse** a lindes frontales y laterales, pudiendo coincidir la alineación de fachada con la alineación exterior.

Capítulo 3.- Condiciones Ambientales

Serán de aplicación las condiciones que se establecen en la Sección Quinta del Capítulo Cuarto de las Normas del PGOU, en las Ordenanzas Específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito municipal.

ANEXO

Resumen de los usos.

Se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos según su función.

Alm	Almacén
Alm.1	Almacén compatible con la vivienda:
Alm.1a	-superficie no superior a 300 m ²
Alm.1b	-superficie mayor de 300 m ² y no superior a 600 m ² .
Alm.1c	-superficie mayor de 600 m ² e inferior a 1.000 m ² .
Alm.2	Almacén enclavado en zonas no residenciales de superficie superior a 1.000 m ² .
Alm.3	Almacén de índice alto.
D	Dotacional
ab	Abastecimiento
Dad	Administrativo
Das	Asistencial
Dce	Cementerio
Dcm	Comunicaciones
Dfs	Fuerzas de seguridad
Ded	Educativo
Del	Espacio libre
Dep	Deportivo
Din	Infraestructuras:
Din.1	Captación y depuración de agua.
Din.2	Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.
Din.3	Estaciones depuradoras de aguas residuales.
Din.4	Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
Din.5	Servicios centrales de telecomunicaciones.
Din.6	Estaciones de servicio de carburantes.
Din.7	Dominio público hidráulico.
Din 8	Instalaciones vinculadas al sacrificio de animales, preparación y conservación de carne.
Dre	Religioso.
Dsa	Sanitario.
Dsc	Socio-cultural.
Dsr	Servicio urbano
Ind	Industrial:
Ind.1	- Industrial compatible con la vivienda.
Ind.2	- Industrial enclavado en zonas no residenciales.
Ind.3	- Industrial de índice alto.
N	Uso rústico en el medio Natural
Nag	Agrícola
Nes	Esparcimiento en el medio natural
Nex	Extractivo
Nfo	Forestal
Nga	Ganadero
Nme	Protección del medio natural
Par	Aparcamiento:

	Par.1	Aparcamiento para uso público o privado.
	Par.1a	- En Planta baja, semisótano o sótano.
	Par.1b	- Bajo espacios libres privados o públicos
	Par.1c	- Al aire libre.
	Par.1d	- En edificio de uso exclusivo.
	Par.2	Aparcamiento vehículos de transporte.
R		Residencial
Rcm		Residencial comunitario.
Rpf		Residencial plurifamiliar
Run		Residencial unifamiliar.
T		Terciario
Tco		Comercial:
	Tco.1	Comercial compatible con la vivienda.
	Tco.1a	- Superficie de venta no superior a 200 m2.
	Tco.1b	- Superficie de venta mayor de 200 m2 y no superior a 800 m2.
	Tco.1c	- Superficie de venta mayor de 800 m2 y no superior a 1.500 m2.
	Tco.2	Comercial enclavado en zonas no residenciales y superficie de venta mayor de 1.500 m2 y no superior a 3.000 m2.
	Tco.3	Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario y superficie de venta mayor de 3.000 m2.
Tho		Hotelero:
	Tho.1	Hoteles, hostales, pensiones.
	Tho.2	Campamentos
Tof		Oficinas:
Tre		Recreativo:
	Tre.1	- Aforo no superior a 100 personas.
	Tre.2	- Aforo mayor de 100 y no superior a 300 personas.
	Tre.3	- Aforo mayor de 300 y no superior a 1.000 personas.
	Tre.4	- Aforo mayor de 1.000 personas.

**SECTOR INDUSTRIAL
LLOMBAI-MONGES**

SUR-I-4

Calificación urbanística	Urbanizable
Superficie Total bruta	508.638 m2
Superficie Red Primaria	57.280 m2
PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD	
Edificabilidad Total ⁽¹⁾	302.849 m2t
Coef. Edificabilidad Bruta ⁽²⁾	0,595 m2t7m2s
Edificabilidad en Uso Residencial	Máximo una vivienda por industria sin superar el 10% de la edificabilidad de la parcela neta m2t
Edificabilidad en Uso Industrial	302.849 m2t
Edificabilidad en Uso Terciario	Superficie construida inferior al 10% de la edificabilidad máxima de la manzana. m2t
Edificabilidad en Equipamientos	No se establece limitación m2t
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES	
Uso característico	INDUSTRIAL (Ind.1, Ind.2)
Usos Incompatibles	R- Residencial (excepto la vivienda vinculada al uso dominante), Tco.3- Terciario comercial de superficie de venta mayor a 3.000 m ² ., Ind.3, Alm.3, Tho- Terciario Hotelero (Todos los tipos), Dce- Dotacional cementerio, Ded, Din.1, Din.3, Din.4, e Industrias en cuyo proceso productivo se incluya la atomización de las arcillas y la producción de esmalte cerámicos y fritas. Así como aquellas que por un alto potencial contaminante considere el Ayuntamiento que no deben ubicarse en esta área.
Usos permitidos	Todos los no incluidos en los apartados anteriores, salvo los manifiestamente incompatibles con el uso dominante
Zona de Ordenación Urbanística	Zona Industrial – Subzona IND.1 (Art. 6.33.2 del P.G.O.U.)
Tipología edificatoria	Manzana Compacta (Art.68 del RZOU)

GESTIÓN				
Sistema de gestión preferente			Gestión indirecta	
Aprovechamiento tipo ⁽³⁾			0,60778	m²t/m²s
Coef. Edificabilidad neta			1	m ² t/m ² s
SUELO DOTACIONAL PUBLICO				
Red Primaria	Viario	PRV	57.280	m ² S.
Red Secundaria	Viario	SRV	88.272	m ² S.
	Jardines públicos	SJL	51.036	m ² S.
	Equipamiento público	SID	9.201	m ² S.
SUMA SUELO DOTACIONAL PUBLICO			205.789	m² S.
El suelo dotacional público ocupa un 40,47% de la superficie total del ámbito de la Actuación Integrada (Art. 14 del ANEXO R.P.C.V.)				
CONDICIONES				
Condiciones de conexión	<ul style="list-style-type: none"> - El área se desarrollará en un único sector mediante una sola Actuación Integrada, con las condiciones de acceso, integración al entorno y conexión de infraestructuras definidas en los documentos del P.A.I. que se acompaña. - El ámbito se conectara a la nueva ronda de Circunvalación a través del camino de les Monges. - Con carácter previo o simultáneo a la urbanización del Sector, se ejecutarán: la rotonda de enlace con la Ronda, en el cruce del camino Monges con la Carretera de Nules, y el vial lindante perteneciente a la U.E. D-3, hasta la línea de bordillo. Su coste se repercutirá entre las actuaciones lindantes. 			
Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.	Integración de la nueva ordenación a la Red Primaria o Estructural y conexión de los servicios públicos Se permiten Estudios de Detalle en manzanas enteras libres de edificación			
Red Primaria	Los Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector, y se ejecutan con cargo al mismo.			
Normas urbanísticas	Documento con eficacia normativa que regula las condiciones de la ordenación pormenorizada. Sus determinaciones se remitirán al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.			

- (1) - La superficie construida total sin contabilizar techo de equipamientos públicos.
- (2) - Aunque dentro del Sector se identifican elementos propios de la red primaria de ordenación estructural, en aplicación del último párrafo del artículo 12.1 de la LRAU, al ofrecer condiciones objetivas para el uso del Sector y tenerse prevista su ejecución a cargo del mismo, sus superficies computan a efectos de aplicación de la edificabilidad.
- (3) - No se aplican coeficientes correctores dado que el uso o tipología es unitario en todo el ámbito.

ANEXO 4: FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.

(modificación núm. 2 cambia fichas A3, A6, A7, A19.2, A20, A30, A31, B2, B4, B7, B8, B9, B10, B11, B14, C2, C4, C4.2, C6)

(modificación núm. 20 añade ficha de la UE A 36)

(modificación núm. 24 modifica ficha de la UE A4)

(modificación núm. 14. Homologación modificativa modifica ficha B2, D-1,2,4 y D6)

(modificación núm. 31. Añade ficha Papelera)

(modificación núm. 36. Modifica ficha UE A-14 A-16)

Unidades de Ejecución.

(modificado por modificación núm. 2)

Para el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada Unidad de Ejecución, se ha obtenido la edificabilidad de cada una de las calificaciones que en ellas existen y se han multiplicado éstas por los siguientes coeficientes de ponderación :

EDC.1	1,00
EDC.2	1,00
EDA	1,10
UFA	1,30
UFH	1,20
IND.1	0,80
IND.2	1,15
ALM.1	0,90
ALM.2	1,15
ALM.3	0,95
TER	0,90
SP*	0,50
EC*	0,50
EL.2*	0,60
IS*	2,75

Obteniéndose de esta manera una edificabilidad (m²t EDC.1/m²s) que permite determinar el aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

Estos coeficientes de homogenización se han definido en función de diversos caracteres que influyen en la composición del Plan, número de viviendas de cada tipología, situación, etc. , y se ha comprobado mediante un análisis del mercado de suelo en el municipio, utilizándose los valores medios de zonas homogéneas para determinar los coeficientes de ponderación relativos.

Se ha elegido como uso característico el correspondiente a Edificación Cerrada (EDC.1) al que se le asigna el valor unidad y, para mayor sencillez y facilitar la comparación de datos, se ha utilizado este mismo uso característico en la totalidad de Unidades de Ejecución, de acuerdo todo ello con lo regulado en el art. 96 y Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD	A1
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	20.202,61
3. SUPERFICIE NETA (m2)	18.252,60
4. EDIFICABILIDAD (m2f):	
EDA	-
UFA	3.331,62
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	26.137,87
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	982,64
EL.2	-
EL.1*	861,89
SP	1.426,05
EC	-
RV	5.874,43
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**	1,669
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD	A2
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	17.558,92
3. SUPERFICIE NETA (m2)	17.078,54
4. EDIFICABILIDAD (m2i):	
EDA	6.276,92
UFA	2.675,27
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND.....	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.....	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	-
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	6.823,22
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **	0,608
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificada por modificación núm. 2)

1. Núm. DE UNIDAD.....	A3
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	35.276,29
3. SUPERFICIE NETA (m2)	34.605,79
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	15.165,08
UFA	4.952,40
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	1.646,45
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	10.210,75
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	0,668
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Cooperación
8.- PLAZO DE EJECUCIÓN*.....	4 AÑOS

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

(modificación núm. 24 anulada por Stcia. TSJCV de 1.10.10, quedando de nuevo de la siguiente forma:)

1. N° DE UNIDAD	A4
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	22.345'23
3. SUPERFICIE NETA (m2)	22.345'23
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	5.797'01
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	14.790'21
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	-
EL.2	3.048,19
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	6.444'21
6. APROVECHAMIENTO TIPO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :	0,997
(Según la modificación núm. 24, la ficha era:)	
1. N° DE UNIDAD	A4
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	17.460'26
3. SUPERFICIE NETA (m2)	17.460'26
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	4.620'87
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	6.066'60
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	-
EL.2	3.048,19
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	5.180'54
6. APROVECHAMIENTO TIPO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :	0,691

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	A5
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	10.744,82
3. SUPERFICIE NETA (m2)	10.208,62
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	3.999,64
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND.....	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.....	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	-
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC.....	-
RV	4.078,76
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **	0,509
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	/Indirecta

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
 (modificada por modificación núm. 2)

1. Núm. DE UNIDAD.....	A6
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	18.653,85
3. SUPERFICIE NETA (m2)	18.058,85
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	4.259,41
UFA	5.194,80
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	-
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	5.376,44
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	0,633
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Cooperación
8.- PLAZO DE EJECUCIÓN*.....	4 AÑOS

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

Redelimitada en ejecución de sentencia, según acuerdo plenario de 03/07/03 (BOP núm 105 de 28/08/2003)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificada por modificación núm. 2)

1. Núm. DE UNIDAD.....	A7
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	12.468,00
3. SUPERFICIE NETA (m2)	12.468,00
4. EDIFICABILIDAD (m2i):	
EDA	-
UFA	4.840,80
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	1.091,26
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	3.281,94
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	0,505
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Cooperación
8.- PLAZO DE EJECUCIÓN*.....	4 AÑOS

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....		A8
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	7.235,20	
3. SUPERFICIE NETA (m2)	7.235,20	
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDA	-	
UFA	2.566,73	
UFH	-	
EDC.1	-	
EDC.2	-	
IND.....	-	
ALM.1	-	
ALM.2	-	
ALM.3	-	
TER.....	-	
SP*	-	
EC*	-	
IS*	-	
EL.2*	-	
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
EL.1	-	
EL.2	-	
EL.1*	-	
SP	-	
EC	-	
RV	2.957,31	
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....		0,461
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....		Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1 Núm. DE UNIDAD.....		A9
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)		19.331,40
3. SUPERFICIE NETA (m2)		18.493,90
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDA	-	
UFA	8.833,61	
UFH	-	
EDC.1	-	
EDC.2	-	
IND.....	-	
ALM.1	-	
ALM.2	-	
ALM.3	-	
TER.....	-	
SP*	-	
EC*	-	
IS*	-	
EL.2*	-	
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
EL.1	-	
EL.2	-	
EL.1*	-	
SP	-	
EC.....	-	
RV	4.608,72	
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....		0,621
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....		Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	A10
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	29.763,22
3. SUPERFICIE NETA (m2)	28.642,83
4. EDIFICABILIDAD (m2):	
EDA	-
UFA	10.068,73
UFH	2.722,71
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	944,37
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	8.148,06
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **	0,571
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

**UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD**

1. Núm. DE UNIDAD.....	A11
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	42.805,99
3. SUPERFICIE NETA (m2)	42.165,93
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	15.481,72
UFH	1.962,85
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	1.124,94
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	13.074,12
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**	0,533
7. SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

Aprobado Plan de Reforma Interior de la UE A-11 redelimitada en ejecución de sentencia, mediante acuerdo plenario de 3 de enero de 2013 (BOP núm. 13, de 29 de enero de 2013 y BOP núm. 86 de 18 de julio de 2020).

Para el ámbito del Plan de Reforma Interior de la UE A-11 redelimitada se establece un coeficiente de edificabilidad para la subzona UFA, de 0,62745805 m2/m2 y para la subzona UFH de 0,70 m2/m2. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en la parcela en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta. El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....		A12
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)		30.621,10
3. SUPERFICIE NETA (m2)		30.621,10
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDA	-	
UFA		10.634,17
UFH		2.304,33
EDC.1	-	
EDC.2	-	
IND.....	-	
ALM.1	-	
ALM.2	-	
ALM.3	-	
TER.....	-	
SP*	-	
EC*	-	
IS*	-	
EL.2*	-	
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
EL.1	-	
EL.2	-	
EL.1*	-	
SP		1.870,53
EC	-	
RV		7.735,06
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**		0,542
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....		Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1 Núm. DE UNIDAD.....	A13
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	41.476,35
3. SUPERFICIE NETA (m2)	40.395,61
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	18.419,86
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND.....	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.....	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	4.247,77
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC.....	-
RV	5.448,07
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **	0,593
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificada por modificación núm. 36)
(CTU 12/02/14 BOP 20 de 15/02/14)

FICHA DE CARACTERÍSTICAS A-14

1. N° DE UNIDAD.....	A14
2. SUPERFICIE TOTAL (m2).....	10.223,54
3. SUPERFICIE NETA (m2).....	10.223,54
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
UFA.....	4.729,90
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
RV.....	2.340,38
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo):.....	0,601
7.- SISTEMA DE GESTIÓN	Directa/Indirecta

FICHA DE CARACTERÍSTICAS A-16

1. N° DE UNIDAD.....	A16
2. SUPERFICIE TOTAL (m2).....	4.521,90
3. SUPERFICIE NETA (m2).....	4.521,90
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
UFA.....	2.614,46
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
RV.....	2.340,38
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo):.....	0,752
7.- SISTEMA DE GESTIÓN	Directa/Indirecta

FICHA DE CARACTERÍSTICAS A-14/16

1. N° DE UNIDAD.....	A14/A16
2. SUPERFICIE TOTAL (m2).....	10.861,22
3. SUPERFICIE NETA (m2).....	10.645,62
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
UFA.....	5.193,08
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
RV.....	2.220,09
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo):.....	0,634
7.- SISTEMA DE GESTIÓN	Directa/Indirecta

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	A15
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	68.964,94
3. SUPERFICIE NETA (m2)	67.885,15
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	9.460,28
UFH	20.867,65
EDC.1	-
EDC.2	-
IND.....	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.....	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	5.110,01
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC.....	-
RV	18.276,87
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**	0,550
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	A16
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	29.306,07
3. SUPERFICIE NETA (m2)	26.725,93
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	13.312,26
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	400,00
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	6.718,97
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**	0,647
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....		A17
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)		15.026,70
3. SUPERFICIE NETA (m2)		14.703,93
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDA	-	
UFA	7.159,24	
UFH	-	
EDC.1	-	
EDC.2	-	
IND.....	-	
ALM.1	-	
ALM.2	-	
ALM.3	-	
TER.....	-	
SP*	-	
EC*	-	
IS*	-	
EL.2*	-	
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
EL.1	-	
EL.2	-	
EL.1*	-	
SP	-	
EC.....	-	
RV	3.094,64	
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **		0,633
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....		Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	A18
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	65.123,43
3. SUPERFICIE NETA (m2)	62.878,17
4. EDIFICABILIDAD (m2i):	
EDA	-
UFA	22.302,22
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	921,74
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	911,52
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	17.824,21
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	0,470
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificada por modificación núm. 2)

1. Núm. DE UNIDAD.....	A19.2
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	47.024,37
3. SUPERFICIE NETA (m2)	46.415,87
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	19.704,35
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND.....	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.....	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	-
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC.....	-
RV	13.854,99
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **	0,552
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Cooperación
8.- PLAZO DE EJECUCIÓN*.....	4 AÑOS

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificada por modificación núm. 2)

1. Núm. DE UNIDAD.....	A20
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	30.529,09
3. SUPERFICIE NETA (m2)	30.529,09
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	12.441,03
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	3.516,05
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	6.278
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	0,529
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Cooperación
8.- PLAZO DE EJECUCIÓN*.....	4 AÑOS

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	A21
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	41.083,25
3. SUPERFICIE NETA (m2)	38.413,00
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	16.435,41
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND.....	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.....	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	1.335,47
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC.....	-
RV	12.355,43
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**	0,556
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1 Núm. DE UNIDAD.....	A22
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	46.489,87
3. SUPERFICIE NETA (m2)	46.009,40
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	17.820,11
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	1.349,27
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	15.440,42
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	0,503
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en e lart. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	A23
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	6.469,87
3. SUPERFICIE NETA (m2)	6.254,38
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	-
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	19.548,24
IND.....	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.....	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	-
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC.....	-
RV	1.820,10
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **	3,125
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	A24
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	19.435,95
3. SUPERFICIE NETA (m2)	19.165,44
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	7.378,39
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	443,74
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	131,78
EL.2	-
EL.1*	291,70
SP	2.070,33
EC	-
RV	4.422,95
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	0,524
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....		A25
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	45.087,31	
3. SUPERFICIE NETA (m2)	43.227,06	
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDA	-	
UFA	18.009,59	
UFH	-	
EDC.1	-	
EDC.2	-	
IND.....	-	
ALM.1	-	
ALM.2	-	
ALM.3	-	
TER.....	-	
SP*	-	
EC*	-	
IS*	-	
EL.2*	-	
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
EL.1	3.061,81	
EL.2	-	
EL.1*	-	
SP	-	
EC.....	2.256,85	
RV	9.752,67	
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **	0,542	
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta	

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1 Núm. DE UNIDAD.....	A26
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	61.354,36
3. SUPERFICIE NETA (m2)	58.955,63
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	23.312,89
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	865,21
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	3.325,26
RV	18.309,08
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	0,514
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
 (modificada por Plan Especial Proyecto de Rehabilitación borde marítimo en el Sur de Burriana- CTU 8 de mayo de 2001)
 (modificada por modificación puntual 35 del PGOU de Burriana-BOP 77, de 27 de junio de 2013)

Son de aplicación las determinaciones del capítulo 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General referidas a la subzona de Vivienda Unifamiliar en Hilera o Agrupada, estableciéndose un coeficiente de edificabilidad de 0'9928 m²_{UFH}/m²s

1. Núm. DE UNIDAD.....	A27
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	25.332,89/23.786'31
3. SUPERFICIE NETA (m2)	24.252,89/23.786'31
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	10.905,09/8.901'76
UFH	3.835'92
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	2.704,79/2.501'75
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	4.452,95/5.437'49
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	0,585
7. SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

Conforme al artículo 25 de la Ley de Costas, las edificaciones destinadas a residencia o habitación deben situarse fuera de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. Los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determina en el Título II de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Asimismo, la utilización del dominio público marítimo-terrestre se realizará conforme a las disposiciones contenidas en el Título III de dicha ley. En particular, las edificaciones e instalaciones existentes en dominio público marítimo-terrestre o en zona de servidumbre de protección estarán sometidas a lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta.

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

(modificada por Plan Especial Proyecto de Rehabilitación borde marítimo en el Sur de Burriana- CTU 8 de mayo de 2001)

1. Núm. DE UNIDAD.....	A28
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	41.595'23
3. SUPERFICIE NETA (m2)	39.825'09
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	19.735'57
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	2.857'28
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	5.845'35
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	0'644
7. SISTEMA DE GESTIÓN.....	Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

Conforme al artículo 25 de la Ley de Costas, las edificaciones destinadas a residencia o habitación deben situarse fuera de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

(modificada por Plan Especial Proyecto de Rehabilitación borde marítimo en el Sur de Burriana- CTU 8 de mayo de 2001)

1. Núm. DE UNIDAD.....	A29.1
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	44.875,96
3. SUPERFICIE NETA (m2)	44.875,96
4. EDIFICABILIDAD (m2i):	
EDA	-
UFA	20.936,37
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND.....	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.....	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	-
EL.2	-
EL.1*.....	-
SP.....	1.391,78
EC.....	-
RV	8.590,23
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **.....	0,607
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

Conforme al artículo 25 de la Ley de Costas, las edificaciones destinadas a residencia o habitación deben situarse fuera de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
 (modificada por modificación núm. 2)

(modificada por Plan Especial Proyecto de Rehabilitación borde marítimo en el Sur de Burriana- CTU 8 de mayo de 2001)

1. Núm. DE UNIDAD.....	A30
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	43.999,00/41.724,96
3. SUPERFICIE NETA (m2)	42.618,76/40.344,72
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	19.414,20/18.457,30
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND.....	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.....	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	-
EL.2	3.231,52
EL.1*	-
SP	-
EC.....	-
RV	8.410,48/7.731,28
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **	0,592/0,595
7.- FORMA DE EJECUCIÓN	Directa o indirecta

*Debe entenderse como el plazo par ala obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en e lart. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

Conforme al artículo 25 de la Ley de Costas, las edificaciones destinadas a residencia o habitación deben situarse fuera de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificada por modificación núm. 2)

(modificada por Plan Especial Proyecto de Rehabilitación borde marítimo en el Sur de Burriana- CTU 8 de mayo de 2001)

1. Núm. DE UNIDAD.....	A31
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	36.665,00/36.423,20
3. SUPERFICIE NETA (m2)	35.924,70/35.682,90
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	15.279/15.139'80
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND.....	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.....	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	2.111,30/2.111,30
EL.2.....	-
EL.1*.....	-
SP	-
EC.....	-
RV	9.089/9.079,20
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	0,553/0,552
7.- FORMA DE EJECUCIÓN.....	Directa o indirecta

*Debe entenderse como el plazo par ala obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en e lart. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

Conforme al artículo 25 de la Ley de Costas, las edificaciones destinadas a residencia o habitación deben situarse fuera de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

Plan de Reforma Interior Camí Serratella-Camí del Marge (aprobado por acuerdo Pleno de 7 de enero de 2010)

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

1. Generalidades
2. Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística.
 - 2.1. Condiciones comunes para las zonas de calificación de vivienda unifamiliar UFA.
 - 2.2. Condiciones específicas para la zona de calificación de vivienda unifamiliar UFA. Vivienda unifamiliar aislada.

1. GENERALIDADES.

Se redactan las presentes normas urbanísticas para la zona tipológica definida en el presente Plan de Reforma Interior del Programa de Actuación Integrada “Camino de la Serratella – Camí del Marge” como complemento a las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Burriana. En todas aquellas determinaciones que las presentes normas no regulan, se estará a lo establecido en el título correspondiente de las citadas normas del P.G.O.U. de Burriana.

2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

2.1. Condiciones comunes para las zonas de calificación de vivienda unifamiliar UFA

2.1.1.- Ámbito

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con los títulos UFA en el Plano nº9 “Calificación y usos. Ordenación pormenorizada del sector” del presente documento.

2.1.2.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

Se establece un coeficiente de edificabilidad para la subzona UFA de 0,615088 m²t UFA/m². La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en la parcela en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2.2. Condiciones específicas para la zona de calificación de vivienda unifamiliar UFA . Vivienda Unifamiliar Aislada.

2.2.1. Parámetros de emplazamiento.

1. Parámetros de emplazamiento.

- a) La ocupación máxima de parcela será del 35% de su superficie.

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	A34
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	13.940,67
3. SUPERFICIE NETA (m2)	12.795,49
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	5.021,35
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND.....	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.....	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	1.469,79
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC.....	-
RV	4.101,97
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **	0,510
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en e lart. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....		A35
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)		5.228,61
3. SUPERFICIE NETA (m2)		4.828,45
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDA		4.181,85
UFA		-
UFH		-
EDC.1		-
EDC.2		-
IND.....		-
ALM.1		-
ALM.2		-
ALM.3		-
TER.....		-
SP*		-
EC*		-
IS*		-
EL.2*		-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
EL.1		-
EL.2		-
EL.1*		-
SP		-
EC		-
RV		400,16
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**		0,953
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....		Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(introducida por modificación núm. 20)

1. Núm. DE UNIDAD.....		A36
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	2.331'98	
3. SUPERFICIE NETA (m2)	2.089'24	
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDC.2.....	6.570'92	
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
SRV	1.170'91	
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :.....	3'1451	
7.- FORMA DE EJECUCIÓN.....	Indirecta	

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	B1
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	29.834,39
3. SUPERFICIE NETA (m2)	25.184,25
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	6.970,36
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND..	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.	-
SP*	-
EC*	-
IS*	518,61
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	3.370,87
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	13.110,68
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	0,416
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

**UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificada por modificación núm. 2)**

1. Núm. DE UNIDAD.....	B2
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	35.658,60
3. SUPERFICIE NETA (m2)	35.517,55
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	-
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	56.240,71
IND... ..	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.....	-
SP*	-
EC*	9.223,98
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	4.269,39
EL.2	-
EL.1*	-
SP	1.440,02
EC.....	-
RV	14.564,35
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **	1,7133
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Cooperación
8.- PLAZO DE EJECUCIÓN*	4 AÑOS

*Debe entenderse como el plazo par ala obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en e lart. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

**(Modificada por Modificación núm. 14. Homologación modificativa: Acuerdo CTU de 20 de abril de 2005- BOP núm. 80, de 5 de julio de 2005-)
(Acuerdo Pleno aprobación Texto Refundido de 3 de marzo de 2005)**

SUPERFICIE TOTAL (m ²)	18.273
SUPERFICIE NETA (m ²)	18.273
EDIFICABILIDAD (m ² t)	47.535
EQUIPAMIENTOS (m ²)	
- EL.1	
- SP	
- RV	6.069
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² EDC.1/m ² Suelo)	2,601

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	B3
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	1.490,46
3. SUPERFICIE NETA (m2)	875,40
4. EDIFICABILIDAD (m2i):	
EDA	-
UFA	-
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	1.765,43
IND..	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	-
EL.2	-
EL.1*	71,72
SP	-
EC	-
RV	1.026,92
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	2,017
7. SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificación núm. 19, previa modificación núm. 2)

1. DENOMINACIÓN	B4
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	31.096,74
3. SUPERFICIE NETA (m2)	31.096,74
USO CARACTERÍSTICO.....	RESIDENCIAL
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	54.366'48
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
SJL	6.369'70
RV	10.791'64
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **	1,748
7.- PROGRAMACIÓN.....	Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	B5
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	4.761,73
3. SUPERFICIE NETA (m2)	4.761,73
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	-
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	6.956,10
IND..	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	1.299,64
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	1.887,91
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	1,461
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	B6
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	28.253,69
3. SUPERFICIE NETA (m2)	27.933,53
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	8.315,34
UFA	1.895,53
UFH	2.033,26
EDC.1	-
EDC.2	-
IND...	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	3.705,00
EL.2	-
EL.1*	-
SP	863,13
EC	-
RV	9.306,34
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**	0,503
7. SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificada por modificación núm. 34, previa modificación núm. 2)

1. Núm. DE UNIDAD.....	B7
2. SUPERFICIE TOTAL (m ²)	60.524'04
3. SUPERFICIE NETA (m ²).....	56.429'00
4. EDIFICABILIDAD (m ² t)	
EDA.....	26.772'93
5. EQUIPAMIENTOS (m ²):	
EL.1	6.178'41
SP.....	3.643'93
RV	24.214'07
6. APROVECHAMIENTO TIPO (m ² EDC.1/m ² suelo)	0'522
7. PROGRAMACIÓN	Gestión Indirecta

**UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificada por modificación núm. 2)**

1 Núm. DE UNIDAD.....	B8
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	40.398,69
3. SUPERFICIE NETA (m2)	40.047,66
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	-
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	85.235,32
IND...	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	3.373,54
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	18.590,97
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**	2,128
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Cooperación
8.- PLAZO DE EJECUCIÓN*.....	4 AÑOS

*Debe entenderse como el plazo par ala obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificada por modificación núm. 2)

1. Núm. DE UNIDAD.....	B9
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	23.169,88
3. SUPERFICIE NETA (m2)	22.869,88
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	-
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	48.770,85
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	6.138,78
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	7.253,91
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**	2,133
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Indirecta
8.- PLAZO DE EJECUCIÓN*	4 AÑOS

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificada por modificación núm. 2)

1. Núm. DE UNIDAD.....		B10
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	4.223,91	
3. SUPERFICIE NETA (m2)	3.944,80	
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDA	-	
UFA	-	
UFH	-	
EDC.1	-	
EDC.2	8.442,80	
IND	-	
ALM.1	-	
ALM.2	-	
ALM.3	-	
TER	-	
SP*	-	
EC*	-	
IS*	-	
EL.2*	-	
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
EL.1	-	
EL.2	-	
EL.1*	1.341,44	
SP	-	
EC	-	
RV	1.428,40	
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	2,140	
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....		Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificada por modificación núm. 2)

1 Núm. DE UNIDAD.....		B11
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)		3.353,77
3. SUPERFICIE NETA (m2)		3.353,77
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDA	-	
UFA	-	
UFH	-	
EDC.1	-	
EDC.2	-	14.858,49
IND.....	-	
ALM.1	-	
ALM.2	-	
ALM.3	-	
TER.....	-	
SP*	-	
EC*	-	
IS*	-	
EL.2*	-	
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
EL.1	-	360,85
EL.2	-	
EL.1*	-	
SP	-	
EC.....	-	
RV	-	180,74
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**		4,430
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....		Indirecta
8.- PLAZO DE EJECUCIÓN*		4 AÑOS

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....		B12
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	3.901,00	
3. SUPERFICIE NETA (m2)	3.901,00	
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDA	-	
UFA	-	
UFH	-	
EDC.1	-	
EDC.2	18.643,80	
IND...	-	
ALM.1	-	
ALM.2	-	
ALM.3	-	
TER.....	-	
SP*	-	
EC*	-	
IS*	-	
EL.2*	-	
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
EL.1	356,69	
EL.2	-	
EL.1*	-	
SP	-	
EC.....	-	
RV	192,50	
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**	4,779	
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....		Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....		B13
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	2.162,17	
3. SUPERFICIE NETA (m2)	2.162,17	
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDA	-	
UFA	-	
UFH	-	
EDC.1	-	
EDC.2	7.665,77	
IND..	-	
ALM.1	-	
ALM.2	-	
ALM.3	-	
TER	-	
SP*	-	
EC*	-	
IS*	-	
EL.2*	-	
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
EL.1	620,25	
EL.2	-	
EL.1*	-	
SP	-	
EC	-	
RV	403,59	
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**	45	
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Indirecta	

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en e lart. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificada por modificación núm. 2)

1. Núm. DE UNIDAD.....	B14
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	32.576,91
3. SUPERFICIE NETA (m2)	32.400,86
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	-
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	85.742,46
IND...	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	4.680,56
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	12.255,67
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**	2,646
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Indirecta
8.- PLAZO DE EJECUCIÓN*.....	4 AÑOS

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	B15
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	37.525,06
3. SUPERFICIE NETA (m2)	35.573,28
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	-
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	84.817,39
IND..	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	7.871,35
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	17.054,40
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	2,384
7. SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	B16
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	8.441,23
3. SUPERFICIE NETA (m2)	8.073,17
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	-
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	7.351,97
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	591,36
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	4.616,50
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **	0,911
7. SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....		C1
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)		10.939,69
3. SUPERFICIE NETA (m2)		10.488,83
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDA	-	
UFA	-	
UFH	-	
EDC.1	-	
EDC.2	-	
IND.....	-	
ALM.1	5.597,36	
ALM.2	-	
ALM.3	-	
TER.....	-	
SP*	-	
EC*	-	
IS*	-	
EL.2*	-	
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
EL.1	-	
EL.2	-	
EL.1*	-	
SP	-	
EC	-	
RV	3.476,55	
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**		0,400
7. SISTEMA DE GESTIÓN.....		Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
 (modificada por modificación núm. 2)
 (modificada por modificación núm. 2)

1. Núm. DE UNIDAD.....	C2
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	33.205'25
3. SUPERFICIE NETA (m2)	32.740'99
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	371,33
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND.2	514'70
ALM.1	17.605,56
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	2.218'11
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	4.925'90
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**	0,5168
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta
8.- PLAZO DE EJECUCIÓN*.....	4 AÑOS

*Debe entenderse como el plazo par ala obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en e lart. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 6 de febrero de 2012 para el desarrollo de la Unidad de Ejecución C 2-3 del PGOU de Burriana (BOP núm. 70, de 12 de junio de 2012).

En congruencia con el coeficiente de edificabilidad obtenido, se deben establecer las Normas Urbanísticas aplicables al Plan de Reforma por remisión a las establecidas en el Plan General, con las siguientes modificaciones, aplicables únicamente sobre el ámbito de la actuación integrada delimitado en los planos de ordenación del presente Plan de Reforma Interior:

- a) La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de 1'66 m²/m². El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.
- b) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 7 metros.
- c) El número máximo de plantas de la edificación será de 2 sobre rasante.

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
 (Modificada por la modificación núm. 43)

1. Núm. DE UNIDAD.....	C3
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	71.599,26
3. SUPERFICIE NETA (m2)	70.249,31
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	3.964,53
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	9.483,07
ALM.1	12.940,07
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.....	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	9.178,61
EL.2	-
EL.1*	-
SP	3.438,00
EC.....	-
RV	22.592,68
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **	0,3471
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificada por modificación núm. 2)

1. Núm. DE UNIDAD.....	C4
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	14.979,22
3. SUPERFICIE NETA (m2)	14.979,22
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	-
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	11.043,23
IND.....	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER.....	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	564,22
EL.2	-
EL.1*	2.038,22
SP	2.250,92
EC.....	-
RV	7.685,04
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**	0,737
7. SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta
8. PLAZO DE EJECUCIÓN*	4 AÑOS

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificación núm., previa modificación núm. 2)

1 Núm. DE UNIDAD.....	C42
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	9.448,31
3. SUPERFICIE NETA (m2)	7.898,25
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	-
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	8.843,29
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	95,94
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	495,25
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	6.742,83
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **	1.153
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

Unidad de Ejecución C-4.2A

Superficie total (m2).....	7.819'060
Superficie neta (m2).....	6.269
Edificabilidad EDC-2 (m2t).....	8.843'29
Edificabilidad IS (m2t).....	95'94
Equipamiento EL.1 (m2)	495'25
Aprovechamiento medio (m2t/m2s).....	1'425

Unidad de Ejecución C-4.2B (=C-4.3 - C10.....Salvador Segarra, SL)

Superficie total (m2).....	1.629'25
Superficie neta (m2).....	1.629'25
Edificabilidad UFA (m2t).....	641'55
Viales (m2)	560
Aprovechamiento medio (m2t/m2s).....	0'512

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	C5
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	41.633,62
3. SUPERFICIE NETA (m2)	34.608,82
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	2.835,86
UFH	5.345,39
EDC.1	-
EDC.2	-
IND.....	-
ALM.1	-
ALM.2	4.447,99
ALM.3	-
TER.....	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	2.814,29
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC.....	-
RV	20.102,36
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**	0,439
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD
(modificada por modificación núm. 2)

1. Núm. DE UNIDAD.....		C6
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)		14.895,74
3. SUPERFICIE NETA (m2)		11.130,74
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDA	-	
UFA	-	3.018,13
UFH	-	555,40
EDC.1	-	
EDC.2	-	
IND	-	
ALM.1	-	
ALM.2	-	
ALM.3	-	
TER.....	-	
SP*	-	
EC*	-	
IS*	-	
EL.2*	-	
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
EL.1	-	546,57
EL.2	-	
EL.1*	-	
SP	-	
EC.....	-	
RV	-	8.410,68
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **		0,413
7. SISTEMA DE GESTIÓN.....		Cooperación
8. PLAZO DE EJECUCIÓN*		4 AÑOS

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....		C7
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)		52.832,93
3. SUPERFICIE NETA (m2)		44.882,80
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDA	-	
UFA	8.905,00	
UFH	-	
EDC.1	-	
EDC.2	-	
IND.....	-	
ALM.1	-	
ALM.2	-	
ALM.3	-	
TER.....	14.940,28	
SP*	-	
EC*	-	
IS*	-	
EL.2*	-	
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
EL.1	1.089,07	
EL.2	-	
EL.1*	-	
SP	-	
EC.....	-	
RV	21.961,90	
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **		0,558
7. SISTEMA DE GESTIÓN.....		Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....	C8
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	40.629,76
3. SUPERFICIE NETA (m2)	36.731,08
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	3.919,70
UFH	9.706,83
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	-
ALM.1	-
ALM.2	2.688,61
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	-
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	16.389,15
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**.....	0,540
7. SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en e lart. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....		C9
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)		18.699,56
3. SUPERFICIE NETA (m2)		15.999,56
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDA	-	
UFA	4.562,35	
UFH	1.737,88	
EDC.1	-	
EDC.2	-	
IND.....	-	
ALM.1	-	
ALM.2	-	
ALM.3	-	
TER.....	-	
SP*	-	
EC*	-	
IS*	-	
EL.2*	-	
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
EL.1	254,47	
EL.2	-	
EL.1*	-	
SP	-	
EC.....	-	
RV	8.358,49	
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **		0,501
7. SISTEMA DE GESTIÓN.....		Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD.....		C10
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)		3.136,57
3. SUPERFICIE NETA (m2)		3.136,57
4. EDIFICABILIDAD (m2t):		
EDA	-	
UFA	-	
UFH	-	1.501,16
EDC.1	-	
EDC.2	-	
IND.....	-	
ALM.1	-	
ALM.2	-	
ALM.3	-	
TER.....	-	
SP*	-	
EC*	-	
IS*	-	
EL.2*	-	
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :		
EL.1	-	
EL.2	-	
EL.1*	-	
SP	-	
EC	-	
RV	-	992,06
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **		0,574
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....		Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD D1,2,4
**(Modificada por Modificación núm. 14. Homologación modificativa: Acuerdo CTU de 20 de abril de 2005-
 BOP núm. 80, de 5 de julio de 2005-)**
(Acuerdo Pleno aprobación Texto Refundido de 3 de marzo de 2005)

SUPERFICIE TOTAL (m ²)	178.814
DOTACIONAL PÚBLICO EXISTENTE	
- Camí Valencia	4.243
- Camí Nules	2.586
Total dotacional público existente	6.829
SUPERFICIE NETA (m ²)	171.985
EDIFICABILIDAD (m ² t)	
- INDUSTRIAL	118.360
EQUIPAMIENTOS (m ²)	
- EC	4.057
- EL.1	85
- RV	24.606
- EL 1 (RV)	2.116
APROVECHAMIENTO MEDIO	
(m ² EDC.1/m ² Suelo)	0,551
SUPERFICIE MANZANAS	
	31.868
	59.278
	56.803
Suma superficie manzanas	147.950

Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 5 de abril de 2012 para el desarrollo de la Unidad de Ejecución “D-1, 2, 4-1” de suelo urbano industrial. (BOP núm. 35, de 22 de marzo de 2016).

Modificado núm. 1 del Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 11 de enero de 2010 para el desarrollo de la Unidad de Ejecución “D-1, 2, 4-1” de suelo urbano industrial. (BOP núm. 28, de 6 de marzo de 2018).

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD	D3
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	105.097,20
3. SUPERFICIE NETA (m2)	100.327,05
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	-
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	64.678,47
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	1.173,41
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	23.075,70
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) :**	0,516
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Directa /Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD

1. Núm. DE UNIDAD	D5
2. SUPERFICIE TOTAL (m2)	89.494,80
3. SUPERFICIE NETA (m2)	85.354,80
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
EDA	-
UFA	-
UFH	-
EDC.1	-
EDC.2	-
IND	57.092,62
ALM.1	-
ALM.2	-
ALM.3	-
TER	-
SP*	-
EC*	-
IS*	-
EL.2*	-
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
EL.1	-
EL.2	-
EL.1*	-
SP	-
EC	-
RV	18.129,03
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo) : **	0,535
7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	Indirecta

*Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la ley del Suelo (TR de 1992)

** Obtenido conforme a lo dispuesto en la DA segunda de la ley del Suelo (TR 1992)

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD D-6

**(Modificada por Modificación núm. 14. Homologación modificativa: Acuerdo CTU de 20 de abril de 2005-
BOP núm. 80, de 5 de julio de 2005-)
(Acuerdo Pleno aprobación Texto Refundido de 3 de marzo de 2005)**

SUPERFICIE TOTAL (m ²)	19.797
SUPERFICIE NETA (m ²)	18.644
EDIFICABILIDAD (m ² t)	
- INDUSTRIAL	7.893
EQUIPAMIENTOS (m ²)	
- EL.1	1.634
- SP	1.032
- RV	7.264
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² EDC.1/m ² Suelo)	0,318

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA PAPELERA

(Modificación núm. 31. Acuerdo CTU de 30 de enero de 2013- BOP núm. 15, de 2 de febrero de 2013)

Superficie total. 36.869'72 m²_s
Índice de Edificabilidad (IEB)..... 0'9655 m²_t/m²_s
Edificabilidad Total (EB)..... 35.600 m²_t
Uso Global..... Terciario-Comercial (21.300 m²_t)

Usos Compatibles

- Residencial (de Vivienda Protegida). 14.300 m²_t

Aprovechamiento Tipo:

$$AT = \frac{21.300 \text{ m}^2_t \times 1 \text{ Uas/m}^2_t + 14.300 \text{ m}^2_t \times 0'3869 \text{ Uas/m}^2_s}{36.869'72 \text{ m}^2_s} = 0'7277 \text{ Uas/m}^2_s$$

Tipología de Edificación Edificación Abierta (EDA)

Altura máxima 4 plazas + ático

- Suelos de cesión a la Administración.

Equipamiento Público (SID) 2.046'86 m²_s

Suelo para Infraestructuras (SID) 5.018'31 m²_s

Zonas Verdes (SJL) 1.640'66 m²_s

Viario..... 5.540'20 m²_s

- Iniciativa de gestión..... a determinar en la programación

- Otras determinaciones:

- Se protege la chimenea de la antigua fábrica de papel.

- En las fachadas orientadas hacia la franja por la cual transcurrirá el AVE-Variante N-340 se observará la prescripción de que sean lo más impermeable posible al ruido, de manera que sea compatible la existencia de las citadas infraestructuras con la normativa sectorial vigente en material de ruido.

ANEXO 5: FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1.- Plan Especial de Protección del Casco Histórico Artístico (sin efecto por acuerdo CTU de 1 de octubre de 2014-BOP núm. 122, de 9 de octubre de 2014)

La ordenación de este área será llevada a cabo mediante un Plan Especial de Protección que definirá los siguientes parámetros:

- a) Régimen individualizado de protección. Niveles y elementos objeto de protección.
- b) Régimen urbanístico del conjunto. Usos y edificación posible.
- c) Régimen de usos compatibles y prohibidos.
- d) Operaciones de reforma interior y/o equipamiento público necesarios para la mejor conservación del área.

El Plan Especial podrá reajustar las alineaciones del Plan General, a fin de adecuarlas a los elementos a proteger por dicho Plan Especial.

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Burriana (aprobado por acuerdo CTU de 1 de octubre de 2014-BOP núm. 122, de 9 de octubre de 2014)

(modificación puntual 1 aprobada por acuerdo plenario de 03/10/19-BOP núm. 153, de 10/12/19)

NORMAS PLAN ESPECIAL

TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1: OBJETO, ÁMBITO, CONTENIDO

Art. 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El instrumento de planeamiento del que las presentes Normas Urbanísticas forman parte constituye el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Burriana, cuya función es regular con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles declarados bienes de interés cultural así como a aquellos que estén en su entorno de protección, al amparo de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, así como sus posteriores modificaciones a través de la Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano; la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y demás legislación urbanística aplicable.

Las disposiciones del Plan Especial de Protección se aplicarán en la totalidad de los espacios grafiados en el plano "O-01 Ámbito del Plan Especial de Protección". Dicho ámbito establece un perímetro mayor al reconocido en la declaración el Conjunto Histórico, aprobado en el Decreto 169/2007, de 28 de septiembre, del Consell. En concreto, la ampliación del ámbito se establece con la incorporación de los siguientes espacios:

- Bienes inmuebles recayentes a la calle Mare de Deu de la Misericordia, hasta el cruce con la calle Santa María Rosa, completando las manzanas numeradas M02, M03 y M04.
- Bienes inmuebles recayentes al tramo central de la calle Colom y la Tanda, completando las manzanas numeradas M24, M25 y M26.
- Bienes inmuebles recayentes al tramo central de las calles de Sant Josep y Sant Miquel, así como el tramo final de la calle Sant Joan de la Creu y el semivial de las calle de l'Encarnació hasta la calle de los Frares, cuyo semivial del tramo final se halla incluido, completando las manzanas numeradas M32, M33, M34 y M36.

Art. 2. - CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Burriana, desarrolla las previsiones contempladas por el Decreto de Declaración de Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Burriana y el Plan General de Ordenación de Burriana, y a tal efecto, establece las normas de protección y conservación, cataloga razonadamente los edificios susceptibles de protección, determina las obras permitidas en función de cada nivel de protección, señala el ámbito para actuaciones urbanísticas unitarias y establece las condiciones en las que deben desenvolverse.

El contenido normativo del presente Plan se encuentra recogido en:

Las Normas Urbanísticas, que incluyen las fichas de planeamiento.

Planos de Ordenación del Plan Especial de Protección.

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Planos de Ordenación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

El resto de documentos que integren el presente Plan Especial de Protección (memoria informativa, memoria justificativa y planos de información) tendrán carácter informativo.

Art. 3.- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Como documento anexo a la presente Normativa Urbanística del Plan Especial se redacta el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos previsto en la LUV y el ROGTU, que contiene la relación de edificios y conjuntos de interés histórico artístico, arquitectónico o ambiental que han de ser objeto de una singular protección, conservación o mejora. La normativa de aplicación para dichos bienes se haya indicada individualizadamente en las fichas de cada elemento protegido.

Art. 4.- REGULACIÓN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

La regulación de los edificios catalogados queda especificada en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que forma parte integrante del presente Plan Especial. El Catálogo incluye normativa de aplicación y fichas pormenorizadas de todos los elementos protegidos con normativa particularizada para cada elemento.

CAPITULO 2 : VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

Art. 5.- VIGENCIA

De acuerdo con el art. 107 de la LUV, el presente Plan Especial de Protección y las Normas Urbanísticas que lo componen entran en vigor, y son inmediatamente ejecutivos 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.

Se prolongará su vigencia con carácter indefinido hasta su revisión o por la entrada en vigor de un Planeamiento de rango superior que afecte a su ámbito de aplicación.

Art- 6- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

A.- La alteración del contenido del presente Plan Especial de Protección podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo en su conjunto o mediante la modificación de algunos de los elementos que lo constituyen.

B.- No constituirán modificación del Plan Especial de Protección:

La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas normas urbanísticas.

La complementación, adaptación o desarrollo de determinaciones realizada mediante plan de reforma interior o estudio de detalle, formulados en desarrollo del Plan Especial de Protección y sin alcance modificativo.

La sustitución de los usos dotacionales públicos previstos por el Plan Especial de Protección por otro igualmente dotacionales públicos.

Art. 7.- PRECISIÓN DE LINDES Y DE PARÁMETROS

A.- Las delimitaciones de sectores, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

B.- La referida precisión de lindes deberá cumplir las siguientes condiciones:

Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.

No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5%).

No disminuirá los niveles de servicio de las vías de circulación.

No disminuirá la superficie de dominio público destinada a dotaciones.

C.- Se admite una tolerancia del cinco por ciento (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

Por lo tanto no tendrán la consideración de modificaciones, las adaptaciones que se realicen como consecuencia de los aspectos anteriormente enumerados.

CAPITULO 3: EFECTOS

Art. 8.- PUBLICIDAD

El presente Plan y los Programas que lo desarrollen, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus Normas y Catálogo, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.

Art. 9.- OBLIGATORIEDAD

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan Especial de Protección e instrumentos de desarrollo aprobados con arreglo al mismo, de modo que cualquier actuación sobre el territorio, de carácter provisional o definitivo, de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas.

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

Art. 10.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Se califican como edificios o instalaciones fuera de ordenación, los existentes con anterioridad a la aprobación del Plan Especial de Protección que resulten disconformes con lo dispuesto en el mismo, en los términos previstos en el art. 111 de la LUV. La definición expresa de los supuestos de fuera de ordenación, así como las obras permitidas en ellos, se recoge en las Disposiciones Transitorias de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO 4 : INTERPRETACIÓN Y DESARROLLO

Art. 11.- INTERPRETACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas reguladoras se interpretarán de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del Plan Especial de Protección, prevaleciendo, en caso de duda, la interpretación más restrictiva del aprovechamiento privado del suelo o más favorable para la protección del patrimonio arquitectónico así como la obtención de dotaciones y espacios públicos.

En caso de interpretación contradictoria de alguna de las determinaciones de este Plan Especial, prevalecerá la interpretación municipal.

Art.- 12.- RELACIÓN CON NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR

En defecto de norma directamente aplicable, regirán, en primer lugar, los principios informantes del Plan General, y subsidiariamente los preceptos de la legislación urbanística vigente y demás normas vigentes en el momento de la entrada en vigor del mismo, o en su caso, aquellas posteriores que las modifiquen o sustituyan.

Las prescripciones y determinaciones objeto del presente Plan General se vinculan con la legislación y reglamentación vigente, cuyas prescripciones se entienden prioritarias, complementarias y subsidiarias a cuanto por omisión no se relacione en aquel, entre las que destacan las siguientes:

- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, en adelante LUV;
- Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano
- Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Ley 4/2004, de 30 de junio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en adelante LOTPP;
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006, de 23.05.06, en adelante ROGTU);
- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26.4.1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en adelante RZCV o Reglamento de Zonas)

Art. 13.- DESARROLLO DE LAS NORMAS

El Ayuntamiento podrá en desarrollo de lo establecido en las presentes Normas aprobar Ordenanzas municipales de policía de la edificación o de regulación de actividades, en los términos establecidos en el artículo 42 de la L.U.V. y a través del procedimiento previsto al efecto en la legislación del régimen local.

TITULO I.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

CAPITULO 5: CALIFICACIÓN: ZONIFICACIÓN Y USOS GLOBALES

Art. 14.- USOS DEL SUELO

El presente Plan Especial de Protección, a efectos de diferenciar las áreas en las que se divide el territorio para la aplicación de una determinada normativa urbanística que regule la implantación de los diferentes usos del suelo de una manera homogénea, diferencia entre Zonas y Dotaciones.

Las Dotaciones se consideran insertadas desde el punto de vista físico dentro de las Zonas, como parte integrante de su tejido urbanístico o fisonomía de ordenación territorial, no obstante, dada la diferenciación que les imprime su carácter de uso público, se establece una regulación específica más detallada para ellas.

Art. 15.- ZONIFICACIÓN Y USOS GLOBALES

De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 y 49 de la LUV el territorio se divide en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, entendiéndose por tal, el mayoritario o el que defina su función urbana en relación con el conjunto del territorio. Para cada una de ellas se establecen las zonas de ordenación compatibles.

La zonificación del territorio se estructura en las siguiente ZONA PRIMARIA:

Zonas de uso global Residencial: Comprende las zonas de ordenación urbanística cuyo uso dominante es el residencial, incluyendo la delimitación del núcleo histórico de acuerdo con el art. 49.2 de la LUV, con el siguiente detalle:

ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO Y ÁMBITO DE PROTECCIÓN B.I.C:

Uso global: Residencial, alta densidad.

Tipos básicos de edificación: Vivienda entre medianeras en sistema de ordenación por alineación de calle, con tipología edificatoria de manzana compacta o manzana cerrada.

Zonas de ordenación compatibles: Residencial manzana compacta o manzana cerrada, con determinaciones estéticas específicas.

CAPITULO 6 : AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Art. 16.- ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANO CONSOLIDAD

El método escogido para establecer las áreas de reparto en suelo urbano se acoge al art. 55.2.c de la LUV, de tal modo que la delimitación de las mismas se presume implícitamente efectuada por aplicación directa de las reglas que establece este artículo, quedando los aprovechamientos tipo directamente determinados por ley.

Esto supone que las áreas de reparto son uniparcelarias, es decir, que cada solar o 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 integrará un área de reparto. Cuando la citada 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 unos de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

En estas áreas de reparto, el aprovechamiento urbanístico subjetivo –o aprovechamiento susceptible de apropiación- coincide con el aprovechamiento tipo, que en este caso por tratarse de áreas de reparto uniparcelarias coincide con el aprovechamiento objetivo que derive de la regulación de las distintas ordenanzas.

Art. 17.- SUELOS URBANOS CON DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO

Los suelos urbanos con destino dotacional público, no comprendidos en el apartado anterior, y a efectos de su obtención o gestión, mediante mecanismos como la expropiación, transferencia de aprovechamiento urbanístico o reparcelación, se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos. Tal y como indica el art. 55.2.d) de la

LUV.

CAPITULO 7 : DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Art. 18.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

El desarrollo del Plan Especial de Protección mediante instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y determinaciones de los mismos, y el procedimiento para su formulación, elaboración y aprobación, se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas urbanísticas. Para el desarrollo de las determinaciones previstas en el Plan Especial en suelo urbano se podrán redactar Estudios de Detalle.

Art. 19.- COMISIÓN DE PATRIMONIO

Se creará una Comisión Mixta de patrimonio que estará constituida por representantes del Ayuntamiento y con representación de la Consellería competente en materia de Patrimonio en la que se debatirán en un mínimo de dos sesiones anuales, de manera puntual y para la mejor consecución de las finalidades perseguidas por el Plan Especial, aquellas cuestiones en las que exista un margen de interpretación. En última instancia, en caso de discrepancias interpretativas o de sobrevenir nuevas incidencias patrimoniales no previstas por el Plan, resolverá, oído el parecer municipal, la Consellería competente en materia de cultura.

Art. 20.- SEGUIMIENTO DOCUMENTAL Y GESTIÓN INTEGRADA DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Se creará o reconvertirá una oficina o departamento del Conjunto Histórico Protegido cuyo cometido será llevar a cabo un seguimiento documental y una gestión integrada del conjunto histórico. En ella estarán disponibles, los datos obtenidos a través de la recopilación de la documentación que se establece como necesaria para la obtención de licencia de los edificios del Conjunto Histórico, así como los datos procedentes de las actuaciones arqueológicas. Se gestionará e informará a los ciudadanos sobre las ayudas para las intervenciones en el conjunto. Se dispondrá de datos, especificaciones y criterios para poner en práctica las prescripciones establecidas por el Plan, en cuanto a conceptos, intervenciones, materiales, técnicas, oficios, etc.

Art. 21.- ESTUDIOS DE DETALLE

En orden a lo dispuesto en el art. 79 de la LUV, el Plan Especial prevé la actuación urbanística mediante Estudios de Detalle en todo el ámbito del Plan Especial con las siguientes excepciones:

- a) No se permitirá el retranqueo de la alineación con respecto a la alineación de vial reflejada en el Plan.
- b) En ningún caso se permitirá aumentar la altura máxima regulada, aun manteniendo el volumen edificado previsto.

CAPÍTULO 8: DISPOSICIONES COMUNES

Art. 22.- DEFINICIONES

Salvo que las normas urbanísticas establezcan lo contrario, resultan de aplicación al presente Plan Especial de Protección las definiciones que figuran en el título segundo del Reglamento de Zonas.

Las Normas expresadas en el presente Título, tienen por objeto la regulación de la edificación en base a los parámetros propios de cada sistema de ordenación definiendo el significado de los mismos y las relaciones que hay entre ellos, así como los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

Las normas o determinaciones de valor de algunos parámetros que se expresan en el presente Título, no serán de aplicación en aquellos casos en que la norma específica de cada zona contenga determinaciones distintas referentes a los mismos parámetros.

Art. 23.- DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN

Conforme al artículo 17 del Decreto 81/2006 de 9 de junio que establece que la aprobación definitiva de un Plan Especial, adaptado a la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano, de protección de entornos de monumentos declarados Bien de Interés Cultural lleva implícita la declaración de forma automática de área de rehabilitación, con el régimen de ayudas pertinente.

Según lo indicado, el ámbito definido como Conjunto Histórico de Burriana por el presente Plan Especial, tendrá la consideración de Área de Rehabilitación, a los efectos de aplicación de régimen de ayudas para las intervenciones a que haya lugar.

Art. 24.- RELACIÓN ENTRE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS Y LA NORMATIVA SOBRE ACTIVIDADES

a) En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades deberán entenderse referidas a la Ley 2/2006 de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, de la Generalitat Valenciana, así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1.990) ó normas que lo sustituyan.

b) Para cada categoría de uso del presente Plan Especial de Protección se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclátor (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto.

c) Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial se admiten, exclusivamente, y como máximo con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1 y 2

- Nocivas e insalubres: grados 1 y 2

- Peligrosas: grado 1

d) Las actividades, sea cual sea su tipo, cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten como máximo con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1, 2 y 3

- Nocivas e insalubres: grados 1 y 2

- Peligrosas: grados 1 y 2

Lo establecido en los anteriores apartados debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en las presentes normas.

CAPITULO 9: ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

Art. 25.- OPERACIONES DE SUSTITUCIÓN

En general, tal y como expresa el art. 49.2 de la LUV, no se permitirá la sustitución indiscriminada de edificios. Se fomentará la conservación, implantación, reforma o renovación antes que la sustitución. En caso de ser necesaria la sustitución de la edificación, será necesario un estudio previo al momento de petición de la licencia, suscrito por técnico, en que se justifique este extremo. Para la petición oficial de la licencia será necesario adjuntar el informe positivo de necesidad de sustitución emitido por la Oficina Técnica Municipal.

Art.- 26 ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS O PALEONTOLÓGICAS

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 4/98, de 11 de junio de la G.V., de Patrimonio Cultural Valenciano, y en concreto las disposiciones de la misma que se citan a continuación:

Artículo 62. Actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de obras

1. Para la realización de obras, públicas o privadas, en inmuebles comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológicas o paleontológicas, así como, en general, en todos aquellos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante, el promotor de las obras deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, suscrito por un técnico competente. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio serán autorizadas por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Consellería.

2. El Ayuntamiento competente para otorgar la licencia o, en su caso, la entidad pública responsable de la obra remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica, a cargo del promotor de las obras, a la que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 64 de esta Ley (LPCV). Una vez realizada la intervención, la Consellería determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar. Esta intervención será supervisada en los mismos términos establecidos en el artículo 62.1 de la LPCV.

3. Los Ayuntamientos no concederán licencia para actuaciones urbanísticas en los terrenos y edificaciones mencionados en el apartado primero de este artículo sin que previamente se haya aportado el estudio arqueológico o paleontológico previsto en el mismo apartado y, en su caso, se haya realizado la actuación a que hace referencia el apartado segundo.

4. Todo acto de edificación y uso del suelo realizado contraviniendo lo dispuesto en este artículo se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de esta Ley de LPCV.

Artículo 63. Actuaciones arqueológicas o paleontológicas en obras ya iniciadas

1. Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológicas o paleontológicas aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la LPCV, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

2. Tratándose de bienes muebles, la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, en el plazo de diez días desde que tuviera conocimiento del hallazgo, podrá acordar la continuación de las obras, con la intervención y vigilancia de los servicios competentes, estableciendo el plan de trabajo al que en adelante hayan de ajustarse. O bien, cuando lo considere necesario para la protección del patrimonio arqueológico o paleontológico y, en todo caso, cuando el hallazgo se refiera a restos arqueológicos de construcciones históricas o artísticas o a restos y vestigios fósiles de vertebrados, prorrogará la suspensión de las obras y determinará las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de realizarse. En cualquier caso dará cuenta de su resolución al Ayuntamiento correspondiente. La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Serán de aplicación las normas generales sobre responsabilidad de las Administraciones Públicas para la indemnización, en su caso, de los perjuicios que la prórroga de la suspensión pudiera ocasionar. Será de aplicación al producto de dichas actuaciones lo dispuesto en el artículo 64.

Artículo 65. Hallazgos casuales

1. Son asimismo bienes de dominio público de la Generalitat los objetos y restos materiales que posean los valores propios del patrimonio cultural, así como los restos y vestigios fósiles de vertebrados, cuando sean producto de hallazgos casuales y no conste su legítima pertenencia.

2. A los efectos de esta Ley se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de los bienes a que se refiere el apartado anterior cuando se produzcan por azar o como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole, hechas en lugares donde no pudiera presumirse la existencia de aquellos bienes.

3. El descubridor deberá, en el plazo de cuarenta y ocho horas, comunicar el hallazgo y entregar los objetos hallados a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia o al Ayuntamiento en cuyo término municipal se haya producido éste, quien a su vez dará cuenta del hallazgo a la Consellería dentro de los dos días hábiles siguientes.

Artículo 66. Áreas de reserva arqueológica

La Consellería de Cultura, Educación y Ciencia podrá establecer en los yacimientos declarados Zonas Arqueológicas áreas de reserva arqueológica, entendiéndose por tales aquellas partes de los yacimientos en que se considere conveniente, de acuerdo a criterios científicos, prohibir las intervenciones actuales a fin de reservar su estudio para épocas futuras. El establecimiento de áreas de reserva arqueológica se hará constar en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

Previo a la petición de licencia municipal de obra, el promotor de la actuación deberá aportar un estudio previo del proyecto de edificación reflejando la formalización y materialidad de la fachada, el sistema constructivo previsto así como la implantación de la cimentación sobre el terreno. Tanto el arquitecto como el arqueólogo municipal emitirán sendos informes, los cuales formarán parte de la documentación necesaria para obtener la licencia municipal de obras.

El Ayuntamiento desarrollará el presente artículo, así como todos los aspectos relacionados con el procedimiento de concesión de licencias, mediante la redacción y aprobación de la correspondiente Ordenanza Municipal de Concesión de Licencias de Obras del Conjunto Histórico.

Art. 27.- PROYECTOS DE CARÁCTER EXCEPCIONAL

Cuando el proyecto de edificación de carácter dotacional fuera una muestra arquitectónica de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, y con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas a que se refiere el presente capítulo, su armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general en el que se encuentra.

Para la admisión de estos proyectos será necesaria la redacción de un estudio donde se cuantifique el impacto del nuevo edificio en relación con los criterios generales de esta normativa y del Plan Especial. Además, será preceptivo y vinculante el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura de la Generalitat Valenciana.

Art. 28.- AMBITO VIAL DE SERVICIO

El ámbito de vial de servicio de las parcelas privadas de suelo urbano está formado por todo el suelo dotacional viario, aparcamiento o espacios libres, situado en una banda paralela a las alineaciones con una anchura igual a la mitad de la del vial. Los límites laterales del ámbito vial están definidos por dos líneas perpendiculares a la alineación en los vértices exteriores de la parcela. En el caso de parcelas en esquina el límite del ámbito de vial se definirá por el encuentro de la prolongación de las bandas respectivas. En el caso de viales de borde, con parcelas edificables en una sola fachada, el ámbito vial incluirá toda la anchura de la calle.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las extensiones que se deban asumir con objeto de conectar adecuadamente las infraestructuras con la urbanización consolidada del entorno.

Art. 29.- ANDAMIOS Y GRÚAS

La instalación de andamios está sujeta a licencia municipal, que podrá integrarse dentro de la solicitud de licencia de obras a que corresponden, siempre y cuando se aporte la documentación completa específica de estas instalaciones junto con la del resto del proyecto.

La instalación de grúas requiere licencia especial municipal. Podrá exigirse la presentación de la póliza de seguro de la instalación de grúa o maquinaria de construcción que garanticen los riesgos que pueda ocasionar a la vía pública y bienes públicos o privados.

Para la instalación de andamios y grúas se tomarán todas las precauciones que sean necesarias para cumplir las condiciones de seguridad de acuerdo con la normativa sectorial, y adoptándose las soluciones que menos molestias ocasionen para el tránsito de peatones por la acera, a cuyo efecto se aportarán los planos descriptivos de su ubicación para su autorización por el Ayuntamiento. No se permitirán catas en el pavimento para sujetar los pies derechos de estas instalaciones.

Art. 30.- PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS

Sin perjuicio del cumplimiento de las DC-09 u otra normativa específica cuando sea de aplicación, se cumplirán las siguientes condiciones:

- El sistema de apertura de las puertas de garajes será de tal manera que no invada en su movimiento en ningún caso la vía pública.

- La reserva de aparcamientos en edificaciones de nueva planta podrá situarse en parcela distinta a la que se proyecta edificar, siempre que el acceso al aparcamiento desde la vía pública se sitúe a una distancia menor de 50 metros de las alineaciones oficiales exteriores de manzana donde se emplaza la edificación.

En caso de no ubicar el aparcamiento en el mismo edificio, se deberá, con carácter previo, afectar otra superficie que cumpla las condiciones indicadas anteriormente.

Así mismo, la zona de ordenación urbanística CHP-I queda eximida del cumplimiento de la reserva mínima de aparcamientos, a excepción de aquellas promociones en las que resulta más de seis viviendas, en cuyo caso se reservará mínimo una plaza por vivienda.

No obstante, se podrá eximir total o parcialmente de las anteriores prescripciones, cuando el cumplimiento de las mismas entre en colisión con la protección arquitectónica de la edificación.

Además, será preceptivo el cumplimiento de los condicionantes que en su caso se impusiesen en la tramitación de la licencia ambiental por el Ayuntamiento, en consideración de las características singulares de funcionamiento de una actividad calificada.

Art. 31.- CONDICIONES DE ESTÉTICA Y ACABADO DE LOS EDIFICIOS

Los edificios se realizarán según las determinaciones del proyecto, redactado por técnico competente, al que se hubiera dado licencia; en todo caso los acabados exteriores se realizarán con materiales propios de fachada, estableciéndose como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados o se les dé tratamiento equivalente. No se permitirán las edificaciones inacabadas exteriormente.

La composición estética de las edificaciones permitidas deberá estar acorde con el entorno donde se ubique. A estos efectos deberán ser escogidos la naturaleza y forma de los materiales de la fachada.

Especialmente, las fachadas de los edificios que tengan que construirse o modificarse en el entorno de las edificaciones incluidas en el Catálogo, se adecuarán a las de los edificios preexistentes.

Se mantendrán así mismo todas las visuales y perspectivas de interés de los espacios urbanos, evitando su ocultación o desaparición.

Art. 32.- INTERVENCIONES EN LAS EDIFICACIONES UNITARIAS

Para que sea permitida una obra consistente en cualquier modificación de la fachada, en edificios de viviendas con varios copropietarios, en régimen de propiedad horizontal, o en viviendas adosadas con diseño unitario, será necesario que dicha modificación vaya precedida de un estudio global que

garantice la coherencia del conjunto, y en el caso de régimen de propiedad horizontal, se podrá solicitar por el Ayuntamiento el acuerdo de la comunidad de copropietarios correspondiente.

Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso, y bajo ningún concepto se autorizarán si no responden a un plan de conjunto de fachada, exceptuándose únicamente en planta baja a efectos comerciales.

No obstante el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la licencia de cualquier obra, actividad o instalación que a tenor de lo dispuesto en estas Normas no se integre adecuadamente en el ambiente en que se ubique y resulte antiestética para la ciudad.

Art. 33.- CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones que rigen en la materia, todas las actividades que se desarrollen están sometidas a las siguientes limitaciones:

a) Que el nivel sonoro máximo producido por los diferentes usos que se establezcan cumpla las limitaciones establecidas en la legislación sectorial.

b) Que no se produzcan vibraciones molestas. En este sentido los motores y maquinaria que produzca vibraciones se situarán como mínimo a 1 m. de las medianeras de cada parcela y su instalación se efectuará acoplado los elementos antivibratorios adecuados, cuya idoneidad deberá plenamente justificarse en los correspondientes proyectos. Si la maquinaria fuera compresores, bombas de pistón, troqueles, instalaciones de calefacción y refrigeración o similares, la corporación municipal velará para que se acredite la adopción de medidas adecuadas en cada caso concreto para evitar que se produzcan molestias.

c) Que no existan riesgos de incendio o explosión

d) Que no se produzcan malos olores.

e) Que los vertidos sean susceptibles de depuración con una simple instalación biológica, cumpliéndose las condiciones de vertido que se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

f) Que los locales no residenciales dispongan de aseos y condiciones de salubridad oportunas.

g) Que se dispongan de medidas correctoras precisas estimadas por los técnicos municipales y que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad sean revisadas por los mismos.

h) La potencia instalada en electromotores y elementos de producción no superará los **20 CV** totales.

Así mismo, los requisitos y condiciones que deben reunir los diferentes establecimientos en los que se realicen actividades sujetas a licencia municipal, así como las condiciones de implantación y la determinación de las actividades inocuas, quedan establecidas por la Ordenanza Reguladora de Actividades Sujetas a Licencia Municipal del Ayuntamiento de Burriana, u ordenanza que la sustituya.

Art. 34.- CONDUCCIONES EN ESPACIOS PÚBLICOS

Las conducciones de las distintas instalaciones por espacios públicos deberán cumplir cuanto esté establecido en la normativa específica así como a las condiciones que previo informe técnico dispusiera el Ayuntamiento.

En cuanto a las instalaciones de energía eléctrica, los nuevos trazados o extensión de éstos que se hagan por la compañía suministradora serán enterrados, salvo manifiesta imposibilidad. En caso de existencia de cableado aéreo, queda prohibido que quede visto por las fachadas de los edificios, debiéndose disponer al efecto elementos pasacables integrados en cornisas o canaletas empotradas pintadas del color de la fachada, que disimulen o integren la existencia de éstos en la misma. Especialmente en los edificios catalogados, el Ayuntamiento podrá instar tanto a la compañía suministradora como a los propietarios a que adecuen éstos a esta normativa en cumplimiento del deber de conservación para conseguir el adecuado ornato público.

Art. 35.- CONSTRUCCIONES SOBRE CUBIERTA

Los elementos salientes sobre la cubierta, tales como chimeneas, cajas de escalera o instalaciones, deberán situarse retranqueados de la alineación del vial, de manera que sean lo menos visibles posibles desde el espacio público, a cuyos efectos cumplirán las siguientes prescripciones:

No se permitirán construcciones de ningún tipo sobre la cubierta del cuerpo principal del edificio (definido por la cubierta inclinada de dos faldones con pendiente simétrica o una profundidad de 8 m. con respecto a la alineación principal) salvo las necesarias para la ubicación de elementos técnicos de instalaciones solares. La altura y separación respecto de la línea de fachada de dichos elementos permitidos será tal que no supere un plano cuyo vértice sea la línea de encuentro de la fachada con la cara superior del último forjado, y su inclinación sea 45° respecto de éste último.

Cuando la cubierta de las edificaciones auxiliares interiores de la parcela y no recayentes al vial público

se resuelva con terraza plana, los elementos contruidos sobre la misma no podrán superar el 25 % de su superficie, y serán siempre elementos de uso ocasional, secundario y de servicio o instalaciones, no pudiendo integrar piezas habitables de las viviendas, ni estar comunicados directamente con la misma a través de espacios de doble altura o hueco de la escalera.

En las terrazas superiores pisables, o elementos de acceso a las mismas, tales como escaleras, será obligatoria la construcción de un antepecho de 1,80 metros como mínimo en el linde entre las propiedades, para la protección de las vistas

Art. 36.- INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES

La disposición de las instalaciones de captación de energía solar se realizará de modo que no afecte a la visión general de la edificación, disponiéndose preferentemente en las edificaciones auxiliares, o como mínimo a una distancia superior a 6 metros de la alineación exterior de fachada.

En caso de disponerse sobre la cubierta inclinada, las placas se dispondrán en el plano paralelo a la pendiente, no pudiendo destacar en volumen del plano de cubierta. Así mismo, las instalaciones auxiliares o complementarias, como lo acumuladores, etc, no podrán disponerse sobre las cubiertas inclinadas, debiendo quedar ocultas.

Art. 37.- SOBRESALIENTES A CORNISA

No se permitirán elementos sobresalientes a cornisa adosados a fachada, excepto las barandillas o antepechos con un máximo de 1,20 metros de altura.

Art. 38.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

1.- Para la recogida de aguas pluviales, las cubiertas irán provistas de canalones o sumideros que se conectarán a las bajantes, y de ahí a las atarjeas que las conduzcan a la red de alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, de manera que no viertan directamente sobre las aceras. El vertido libre se podrá hacer sobre la propia parcela cuando se trate de edificaciones con patios interiores libres.

2.- Queda prohibido que, en las nuevas construcciones, las bajantes discurran vistas por el tramo de planta baja de las fachadas que limiten con espacio público, estrechando el mismo, de manera que en este último caso deberán quedar empotradas u ocultas al menos en el tramo de la planta baja del edificio.

3.- Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Art. 39.- INSTALACIONES EN LAS FACHADAS

1.- Ninguna instalación de telecomunicación podrá situarse en las fachadas del edificio, recayentes a vial o espacio público.

2.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, extractores, etc., podrá sobresalir más de 15 cm. de la fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Queda expresamente prohibida la colocación de las unidades externas de aire acondicionado suspendidas en las fachadas del edificio recayentes a vial o espacio público. Estas, en su caso, deberán disponerse depositadas en los balcones o miradores, de manera que sean lo menos visibles desde la vía pública, o se colocaran en interior de la edificación, integrando su rejilla de ventilación con la carpintería existente o realizando hueco expreso nuevo o ampliación de existentes, tratando de integrarse y no alterar la composición de la fachada. Para estas soluciones será necesaria la supervisión y aprobación estética por parte de la Oficina Técnica municipal.

3.- Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.

4.- No se admitirán nuevos tendidos de instalaciones vistos o grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, canaletas, etc...) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante Ordenanzas municipales específicas.

5.- La colocación de toldos en fachada está sujeta a licencia municipal. La parte más baja de estos, en cualquier de sus elementos o posiciones, estará como mínimo a 2'20 metros sobre la acera, y no podrán sobresalir respecto de la fachada más que la regulación establecida en las presentes Normas para los voladizos de la zona respectiva.

6.- Las cajas de los buzones no sobresaldrán respecto del plano de la fachada más de 5 centímetros, debiéndose colocar preferentemente en las jambas de los huecos de las fachadas antes que sobre el plano principal de la fachada.

Art. 40.- MEDIANERAS o testeros

1.- Las medianeras o testeros serán tratadas como fachadas, lo que supone, como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados o con tratamiento equivalente.

2.- No se admite que cualquier obra, de reforma o nueva planta pueda ocasionar que queden al descubierto. En este caso los paramentos de las medianeras que queden vistos o exentos deberán quedar, como mínimo, enfoscados y pintados, por parte del promotor de las obras que la dejen al descubierto.

3.- Las medianeras formarán obligatoriamente, un ángulo con las fachadas superior a 60º pudiendo el Ayuntamiento imponer la reparcelación cuando no haya avenencia entre los propietarios para su regularización.

Art. 41.- OBLIGATORIEDAD DE LA NORMALIZACIÓN DE FINCAS Y LINDEROS

1.- La normalización de fincas tiene por objeto adecuar la configuración de las parcelas a la configuración impuesta para el área de ordenanza donde se ubican.

2.- En suelos consolidados o en los que ha de actuarse mediante actuaciones aisladas, el Ayuntamiento podrá imponer la normalización de fincas para conseguir que su configuración se adapte a las dimensiones y características geométricas preceptuadas en cada área de ordenanza por el plan.

3.- No se impondrá la normalización de fincas en los casos de manifiesta imposibilidad, por estar las parcelas en terrenos completamente consolidados por la edificación o cuando puedan producir perjuicios a terceros colindantes

Art. 42.- PUBLICIDAD EXTERIOR

En general la colocación de publicidad exterior estará sujeta a previa licencia municipal. Las normas que regirán en las distintas zonas serán las siguientes:

a) En edificios sometidos a protección integral y su entorno inmediato, las señalizaciones de todo tipo se limitarán a las indispensables para la regulación del tráfico y la información turística, histórica o funcional del edificio, prohibiéndose expresamente cualquier otro supuesto.

b) En edificios sometidos a protección parcial o ambiental así como en la zona CHP-I y Entornos BIC, será de aplicación la normativa específica sobre rótulos que se contiene en las presentes Normas para esta zona.

Art. 43.- TOLERANCIA DE ALTURAS

Tolerancia en menos

Se admitirá construir (como diferencia máxima) una planta menos con respecto a las máximas autorizadas, siempre que los testeros de los edificios colindantes sean tratados como fachadas, lo que supone, como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados o con tratamiento equivalente, y a cuenta del que deje al descubierto dichos cerramientos, siendo por tanto por cuenta del que construyese con dicha altura de menos, si el edificio colindante donde se sitúa el testero fuera preexistente.

Art. 44.- TOLERANCIA DE PARCELA MÍNIMA

Los parámetros de parcela mínima se podrán excepcionar cuando las parcelas colindantes se encuentren ya edificadas y la parcela edificable entre ellas no ofrezca problemas sanitarios o funcionales para su destino a vivienda.

Art. 45.- VALLADOS EN ZONAS URBANIZADAS

1.- El vallado es obligatorio en todos los solares que no estén edificadas, hasta una altura mínima de dos metros desde el nivel de la acera, debiendo dejar el paramento exterior en condiciones adecuadas de terminación.

2.- Condiciones estéticas o de acabado: El acabado de los vallados cumplirá las mismas condiciones estéticas que las exigidas para cada zona a los paramentos de las fachadas.

TÍTULO II.- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

CAPITULO 10: NORMAS ESPECÍFICAS PARA DOTACIONES

Art. 46.- DEFINICIÓN GENERAL

1.- Este título establece el régimen específico de las dotaciones públicas, tanto de la red primaria como secundaria del presente Plan Especial.

2.- Las Dotaciones se consideran insertadas desde el punto de vista físico dentro de las Zonas de Ordenación Urbanística, como parte integrante de su tejido urbanístico o fisonomía de ordenación territorial, no obstante, dada la diferenciación que les imprime su carácter de uso público, se establece una regulación específica más detallada para ellas.

Art. 47.- DIVISIÓN EN DOTACIONES PUBLICAS

Adoptando la clasificación general y funcional que establece el art. 126 del ROGTU, las dotaciones públicas se califican según el uso al que se destinan, en los siguientes tipos:

RV-AV Red Viaria:

RV Viario de tránsito
AV Aparcamiento

EQ Equipamiento:

ED Educativo-Cultural
RD Recreativo-Deportivo
TD Asistencial
ID Infraestructura-Servicio urbano
AD Administrativo-Institucional
DR Dotacional-Residencial
DM Dotacional múltiple

ZV Zonas Verdes:

AL Área de Juego
JL Jardines
QL Parques
NL Parques Naturales

De conformidad con lo establecido en el art. 126 del ROGTU, las anteriores dotaciones se identificarán mediante las siglas expresadas precediéndolas con la letra "P" si es dotación de la Red Primaria o con la letra "S" si es de la Secundaria.

Art. 48.- ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO PROPIOS DE LA RED PRIMARIA

Pertencen a la Reserva Dotacional de la Red Primaria los siguientes suelos:

Equipamientos de la Red Primaria

* Equipamiento privado

PAD -01* Iglesia del Salvador
PAD -02 Ayuntamiento
PAD -03* Iglesia de San Blas
PAD -04* Convento de los Carmelitas
PAD -05* Iglesia de la Merced
PED -01 Casa de Cultura
PED -02* Colegio de los Carmelitas
PED -03 Casa de Cultura
PTD -01 Mercado Municipal

Zonas verdes

PJL -01 Plaza Mayor
PJL -02 Plaza de José Iturbi
PAL -01 Plaza Iglesia de San Blas
PAL -02 Plaza Camí d'Onda

Red Viaria

PRV -01 Calle El Raval-Calle Mayor
PRV -02 Camí d'Onda, Calle L'Aigua, Calle la Purísima, Calle Sant Agustí
PRV -03 El Plà
PRV -04 Ronda Poeta Calzada, Plaza del Plà de Sant Blai, Av. Juan Bautista Sanmartín
PRV -05 Calle de la Tanda
PRV -06 Calle de Sant Xuxim, Calle de Sant Pascual

PRV -07 Calle el Barranquet
PRV -08 Calle de Sant Vicent

Art. 49.- USOS POSIBLES EN LAS DOTACIONES PUBLICAS

El Plan Especial de Protección especifica el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público, ya sea de la red primaria o secundaria. No obstante, y conforme a lo establecido en el art. 208.7 del ROGTU, la Administración podrá establecer en aquellas cualquier uso dotacional público, ajustándose a las siguientes reglas:

a.- Mientras el Plan no se modifique deben dedicarse al uso o usos concretos en él previstos, las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transporte de personas, vehículos, fluidos o señales.

b.- En los demás casos, será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta Administración pública, siempre que, previo informe favorable municipal en el primer caso se adopte acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno y en el segundo medie acuerdo entre las Administraciones interesadas.

SECCIÓN PRIMERA: NORMAS PARTICULARES PARA LA RED VIARIA

Art. 50.- REGULACIÓN DE USOS

1.- Sobre las superficies calificadas como viario de tránsito (PRV ó SRV) no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para el tránsito de vehículos y peatones, así como para la conducción enterrada de las redes públicas de servicios y aquellos usos que el Ayuntamiento o la entidad titular de la vía autorice.

2.- Sobre las superficies destinadas a aparcamientos tanto de la red primaria como secundaria (PAV ó SAV), no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para estacionamiento de vehículos, así como para la conducción enterrada de las redes públicas de servicios y aquellos usos que el Ayuntamiento autorice.

3.- Sobre las superficies de la red viaria en general, los proyectos de obras o urbanización respetarán en lo básico la ordenación propuesta en este Plan Especial, no pudiendo modificar su ancho, aunque sí distribuir el esquema de sección propuesto en cuanto a la situación de calzadas, aceras y espacios libres. Así mismo el Ayuntamiento podrá disponer los elementos de servicio de instalaciones y mobiliario urbano que ocupen una porción minoritaria de su superficie y efectuar los pasos a distinto nivel de vehículos y peatones que sean conveniente para la adecuada ordenación de la circulación.

Art. 51.- CARACTERÍSTICAS DEL VIARIO

El pavimento será de piedra con alta resistencia a la abrasión, con la cara visible abujardada o con efectos antideslizantes. Tendrá una sección suficiente para garantizar su durabilidad. Las tonalidades serán claras y bajo ningún concepto estridentes o llamativas. Se seguirán las buenas prácticas de ejecución y colocación de los materiales.

Art. 52.- MOBILIARIO URBANO

Respecto al "mobiliario urbano" (papeleras, bancos, kioscos, etc.), deberán ser acordes con un diseño uniforme adoptado para todas las zonas de ordenación urbanística, serán de materiales nobles, prohibiéndose los plásticos o materiales de imitación. Su ubicación no entorpecerá el libre paso de los peatones. El diseño y la imagen de los elementos que forman parte del mobiliario no deberán adscribirse a lenguajes o estilos que entren en contradicción con los monumentos. Se utilizarán elementos que se caractericen por su neutralidad formal, para disminuir o eliminar su posible afección al monumento.

Se ha de prever, en todo caso, espacio para los contenedores de basura, en particular para los "iglúes" de la recogida selectiva, proveyendo el espacio suficiente para poder implantar contenedores de tratamiento integral de residuos.

Los bolardos deben de limitarse a los estrictamente imprescindibles. Se aconseja la colocación de bolardos escamoteables en los accesos al centro histórico.

Art. 53.- REGISTROS DE INSTALACIONES EN FACHADAS

Los registros de las instalaciones que deban situarse obligatoriamente en fachada, deberán quedar integradas en la materialidad de la misma, manteniendo el mismo acabado y coloración de la fachada.

Para ello, se dispondrán las arquetas panelables de modo que queden también integradas en la composición del edificio.

Art. 54.- ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD Y MATERIALIDAD DEL VIARIO

La presente sección se desarrollará mediante un Estudio de Accesibilidad y Materialidad del Conjunto Histórico de Burriana.

Dicho Estudio analizará la materialidad conjunta del Núcleo Histórico, en relación a los materiales y acabados del pavimento, mobiliario e instalaciones del viario en el ámbito que regula este Plan Especial. Así mismo, determinará los niveles de accesibilidad peatonal y de tráfico rodado para un ámbito superior al del Plan, que sea suficiente para garantizar la correcta conexión viaria del Núcleo Histórico. Dicho Estudio incluirá los distintos transportes alternativos así como la colocación del mobiliario urbano para no entorpecer la accesibilidad urbana.

SECCIÓN SEGUNDA: NORMAS PARTICULARES PARA LOS EQUIPAMIENTOS

Art. 55.- TIPO DE ORDENACIÓN PARA EQUIPAMIENTOS TIPO ED, RD, TD Y AD.

1.- Cuando los edificios públicos estén ubicados en solares entre medianeras en suelos consolidados, se ajustarán a las particularidades propias de sus requerimientos funcionales derivados de la normativa sectorial aplicable o, en su caso, de las exigencias de un óptimo desarrollo del programa de necesidades impuesto, si bien se adoptará como criterio orientativo de referencia la normativa que rija para la zona de ordenanza en que se encuentren.

2.- No obstante, los equipamientos que actualmente tengan la tipología de edificación abierta en bloque aislado o separado por espacios libres ajardinados, independientemente de la zona de ordenación urbanística en la que se encuentren, podrán conservarla, cumpliendo las condiciones que para este tipo de ordenación se establecen a continuación.

Art. 56.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN TIPOLOGÍA DE BLOQUE EXENTO PARA EQUIPAMIENTOS TIPO ED, RD, TD Y AD.

En los casos de equipamientos emplazados en parcelas exentas, podrán adoptar la tipología de bloque exento o edificación abierta, aunque no sea la prevista por las Normas para el resto de edificaciones privadas de la zona. En este caso, salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, que puedan minorar o deban mayorar las condiciones establecidas para el uso dominante de la zona, los parámetros aplicables serán los siguientes:

- a) Alineaciones y rasantes: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes para la zona en que se emplaza.
- b) Parcela mínima edificable: será la que verifique las condiciones de parcela mínima de la zona de ordenación urbanística en que se ubique.
- c) Distancia mínima a lindes de parcela: 2 metros.
- d) El número de alturas, altura máxima reguladora y la altura total, serán los que rijan en la zona en que se emplaza.

SECCIÓN TERCERA: NORMAS PARTICULARES PARA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Art. 57.- DEFINICIÓN

Comprende este apartado los suelos tanto de la red primaria como secundaria de dotaciones públicas, que son por tanto de cesión gratuita y obligatoria, destinados a zonas verdes y espacios libres, en cualquiera de sus categorías según el art. 127 del ROGTU y por lo tanto no edificables. Los terrenos afectados por esta calificación aparecen grafiados como espacios libres y zonas verdes en los planos de ordenación de este Plan Especial de Protección.

Art. 58.- REGULACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1.- Estos suelos deberán ordenarse normalmente con zonas peatonales, arbolado, jardinería, elementos de descanso y de juegos infantiles.

2.- Se podrán realizar las obras de acondicionamiento necesarias para adecuar los espacios libres a los usos concretos a que se destinen, incluyendo el mobiliario urbano necesario así como instalaciones deportivas al aire libre de uso público, integradas en los mismos.

3.- Solo se permitirán construcciones o instalaciones para usos relacionados con el carácter de espacio libre, así como las instalaciones siguientes:

Quioscos, templetas, merenderos, parasoles, servicios, áreas deportivas y juego de niños, etc... siempre que no ocupen más del 2 % de la superficie total de la zona verde y que su altura no supere

los 3 metros en una única planta.

Centros de transformación para el suministro de energía eléctrica, que deberán quedar vallados con cerramiento de apariencia adecuada e integrados estéticamente en la zona verde, bien camuflados con montículos o relieves topográficos o por elementos de jardinería, siempre y cuando no superen el 2% de su superficie.

4.- La composición estética de las edificaciones permitidas deberá estar acorde con el entorno donde se ubiquen. A estos efectos deberán ser escogidos la naturaleza y forma de los materiales que se utilicen. En cualquier caso deberá ser aprobada la composición estética por la Corporación Municipal.

CAPITULO 11: NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Art. 59.- DISPOSICIONES COMUNES

Serán de aplicación para todas las zonas de ordenación urbanística expuestas en el presente Capítulo las definiciones y ordenanzas de carácter general expresadas en las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 60.- DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN pormenorizada

La normativa aplicable a cada zona de ordenación urbanística se establece recogiendo siempre que es posible la más similar de las del Reglamento de Zonas, expresando una clave identificativa, que en algunos casos coincide con la reglamentación de Zona del Reglamento RZOU que sirve de base de partida.

A los efectos de este Plan Especial de Protección, su ámbito se entenderá dividido en las siguientes ZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Centro Histórico Protegido -1 (CHP-I)
- Centro Histórico Protegido -2 (CHP-II)

Art. 61.- INTERVENCIONES SOBRE ELEMENTOS NO CATALOGADOS

Se regula en este capítulo las intervenciones en la edificación de rehabilitación o nueva planta en el ámbito expresado, exceptuando las intervenciones en los edificios catalogados cuya normativa queda especificada en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que forma parte integrante del presente Plan Especial.

Los edificios no catalogados son susceptibles de renovación por otros de nueva planta. Se priorizará siempre que sea posible la rehabilitación frente a la sustitución, salvo que se trate de edificios impropios por inadecuación volumétrica.

Art 62.- DERRIBO SUSTITUTORIO

En todo el ámbito del Conjunto Histórico el derribo de un inmueble se realizará una vez valorado y autorizado el proyecto de la edificación sustitutoria. La Licencia de derribo se condicionará a la obtención de la licencia del proyecto de la edificación sustitutoria.

Art. 63.- OBLIGACIÓN DE REPRODUCCIÓN DE LAS FACHADAS EXISTENTES

Se han definido en el ámbito del Plan Especial diversas edificaciones que, aún no disponiendo de suficientes características para estar catalogadas, sí disponen de elementos singulares que es necesario conservar en su fachada. Por ello, será necesario que, en el momento de reedificación del edificio para ajustarse a las alineaciones propuestas por el plan, se reproduzca la fachada existente en la nueva edificación.

Así mismo, previa petición de licencia, deberá aportar estudio de detalle de la fachada, incluyendo sección y detalle constructivo, ambos a escala 1/5, así como un anexo fotográfico de los detalles.

La relación de edificación con el deber de reproducir la fachada existente en el momento de la reedificación es la siguiente:

- Manzana 31, parcela nº 05.
- Manzana 31, parcela nº 07.

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES DEL CONJUNTO HISTÓRICO PROTEGIDO CHP-1 Y CHP-2

Art. 64.- USOS PORMENORIZADOS Y RESTANTES PARÁMETROS

- a) Uso dominante
Residencial unitario.
- b) Usos compatibles

Residencial plurifamiliar.

Uso Comercial Tco1a, Tco1b.

Uso Oficinas Tof: en cualquier planta, siempre que esté por debajo del uso residencial.

Uso Recreativo Tre1, sujetos a las limitaciones establecidas para bares con instalación musical y "pubs" en la ordenanza de reguladora de actividades sujetas a licencia municipal.

Uso Hotelero Tho.

Aparcamientos de uso público o privado, en edificio de uso exclusivo o bajo espacios libres en la zona CHP-II.

Uso Almacén Alm1.

Dotacional.

c) Usos incompatibles

Uso Industrial Ind.

Uso Comercial Tco1c, Tco2 y Tco3.

Uso Recreativo Tre2, Tre3 y Tre4.

Uso Hotelero Tho2.

Aparcamiento, en la zona CHP-I.

Uso Almacén Alm2, Alm3.

Dotacional: Cementerio, Tanatorio, Infraestructuras.

Art. 65.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

a) Relativos a la manzana y el vial:

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

Rasantes: son las que vienen definidas por la acera

b) Relativos a la parcela

Parcela mínima edificable: es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima ochenta metros cuadrados (80 m²); frente mínimo de parcela tres metros y medio (3,5 m.); diámetro del círculo inscrito mínimo 4,0 metros; ángulo medianero superior a sesenta grados (60°) e inferior a ciento veinte grados (120°).

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

c) Relativos a la posición

Profundidad edificable: Según queda reflejada en el plano de ordenación de alineaciones, rasantes y alturas.

Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la parcela será del 80%, siendo obligatorio que el resto de la planta esté dedicado a patios. En estos no se permitirá ningún tipo de construcciones auxiliares, computando éstas como edificaciones con ocupación de parcela.

d) Relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: Según queda reflejado en el plano de ordenación de alineaciones, rasantes y alturas.

Altura reguladora:

1.- La altura máxima reguladora de la edificación (definición según art. 42 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana) :

Nº Plantas	Alt. Máxima reguladora
I	3,75 m.
II	7,25 m.
III	10,75 m.
IV	14,25 m.
V	17,75 m.

2.- En el caso de edificaciones con cubierta inclinada, la cumbrera se dispondrá en el punto medio del cuerpo principal, con altura máxima de 3,50 m sobre la cornisa, debiendo ser los faldones simétricos en su desarrollo. Se permite sobre elevar hasta un metro (1 m) el arranque de la cubierta para la formación de la cambra. Dicha cambra estará vinculada funcionalmente con la vivienda de la planta inferior, no pudiendo tener acceso directo desde el exterior de la vivienda.

3.- La altura mínima del primer forjado con respecto a la rasante exterior será de 3,50 m, siendo la altura máxima de 3,75m.

4.- La altura de planta (definición según art. 55 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana) estará comprendida entre 3,20 m y 3,50 m.

Áticos: no están permitidos.

Entreplanta: no están permitidos.

Semisótanos: no están permitidos.

Sótanos: no están permitidos, a excepción de la zona CHP-II.

Cuerpos volados: sólo se permiten balcones, con las limitaciones máximas siguientes:

- Se autorizan únicamente balcones sin antepecho de obra, estando expresamente prohibidos los cuerpos cerrados o miradores.
- El vuelo máximo permitido será el menor de los siguientes: un décimo del ancho de la calle, el ancho de la acera menos 15 cm., y como máximo de 0,40 metros.
- La longitud máxima de cada uno de los balcones será de 2,00 metros, y estarán separados unos de otros entre sí un mínimo de 0,60 metros.
- El espesor máximo de los balcones será de 12 cm., estando expresamente prohibido mostrar en el canto de los balcones el espesor de los forjados de piso como mera prolongación de estos.
- Quedan expresamente prohibidas las marquesinas en planta baja.
- Los arranques de los vuelos y de los huecos se situarán a una distancia mínima de 0,60 m. respecto al plano divisor de las propiedades o medianera.

Art. 66.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ESTÉTICA

Debe recordarse en primer lugar, y como origen y motivación básica de las medidas a adoptar, lo establecido en la legislación urbanística, en cuanto a la obligatoriedad de la conservación genérica de las edificaciones por cuenta de sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

Cornisas: Se procurará evitar la creación de cornisas continuas en un tramo mayoritario del frente de manzana, con el objetivo de que en la medida de lo posible, quede reflejada la división parcelaria con el escalonamiento de las cornisas. A estos efectos la nueva cornisa creada convendrá situarla con una diferencia de altura, en más o menos, de 0,40 metros de cualquiera de las cornisas de los edificios medianeros, evitando a lo sumo no formar tramos continuos de más de 12 m. de longitud, y siempre que se respete la altura máxima reguladora o de cornisa establecida.

Cubiertas: El cuerpo principal de la edificación tendrá cubierta inclinada de teja árabe, con pendiente máxima del 40 % y mínima del 30%. Se prohíben las cubiertas planas, salvo en los cuerpos de edificación auxiliar no recayente al vial o espacio público, y siempre que estén detrás del cuerpo principal (definido por la cubierta inclinada de dos faldones con pendiente simétrica) o a 8 m. con respecto a la alineación principal.

La cubierta inclinada antes definida no tendrá ninguna perforación en todo su recorrido, manteniendo su desarrollo constante y continuo en los dos planos, y no admitiéndose ningún tipo de hueco, aún en el caso de que éste se encuentre enrasado con el plano de cubierta.

No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

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

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

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

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

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40% de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad por anchuras de fachada especialmente reducidas o en caso de predominancia de tratamiento abierto en todo su anchura en la última planta, similar a las típicas cambras.

Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, persianas, puertas balconeras, etc. se alinearán con el haz interior del hueco que cierran y en ningún caso superarán la mitad del espesor del hueco. Serán preferentemente de madera vista en su color natural o esmaltada o lacada en colores lisos. Podrán ser de aluminio lacado, acero tratado en tonos oscuros u otro material sobre el que se debe aplicar un tratamiento posterior de pintura o laca. Se prohíben las imitaciones de materiales.

Las contraventanas exteriores deberán estar alineadas en el haz interior del hueco en caso de ser

batientes o de tipo librillo, y en ningún caso deberán situarse en el haz exterior, a excepción de aquellas que sean correderas, que deberán adecuarse en sus proporciones a las referidas para los huecos de fachada. En el caso de las persianas, queda prohibida la formalización exterior del cajón.

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

Vuelos: No se permite el remarcado en fachada de los cantos de los forjados, ni cornisas intermedias, debiendo ser las fachadas mayoritariamente planas.

Aleros o cornisas: Se formarán de fábrica de ladrillo cerámico, con al menos dos planchas superpuestas, lisas, y sobresaliendo la superior sobre la inferior al menos 5 centímetros, formando un oscuro, o bien formando una moldura curva o con escalonamientos como elemento decorativo (evitando evidenciar la prolongación del canto de forjado). El conjunto de alero así formado se proyectará sobre la calle un mínimo de 30 centímetros y un máximo de 40.

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

Cerrajería. El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno y tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad acordes con las soluciones tradicionales.

Se podrán copiar explícitamente soluciones de cerrajería utilizadas en los edificios catalogados, siempre que sean acordes con el edificio que se proyecta, y adscribibles al resto de parámetros compositivos de la fachada.

Las rejas y barandillas serán de hierro pintado en negro.

Las barandillas de los balcones seguirán los modelos tradicionales, entendiendo por los mismos, elementos de cerrajería formados por barras verticales de hierro macizo de altura no inferior a 1,05 metros, separadas unos 10 cm. y rematadas superiormente por una pletina que puede terminar en un pasamanos, e inferiormente por un perfil pletina a modo de cadena de atado que debe anclar puntualmente a la losa volada.

Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

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

Pinturas exteriores. Las pinturas y acabados de fachada exteriores responderán siempre a los acabados propios de la zona y calle. No se permitirán revestimientos de tipo y textura pétreo ni de ladrillo caravista, debiendo ser la base principal del aspecto de la fachada la pintura. Esta podrá combinarse, sobre un tono base, con recercados perimetrales a ventanas y puertas, con motivos tradicionales de adorno.

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

Rótulos: Sin perjuicio de las limitaciones específicas que se efectúan en función del nivel de protección de los edificios catalogados en las presentes Normas, los anuncios, de comercios o servicios, al servicio de locales ubicados en planta baja, caso de ser aprobados por el Ayuntamiento, al que someterán previamente modelo dimensionado, deberán integrarse en los huecos a modo de elementos de carpintería, o ser de alguno de los siguientes tipos:

- Placa solapada sobre las partes macizas de la fachada integrada en la composición de la fachada, permitiendo visualizar el muro tras él, por ser de material base transparente, y separado su perímetro de las aristas de los huecos un mínimo de 10 cm.
- Constar de letras sueltas metálicas.
- Placa opaca con grabación del rótulo, situada en los entrepaños de los huecos, con dimensión máxima (base x altura) 0,40 x 0,60 m., quedando separado su perímetro de las aristas de los huecos de fachada como mínimo 10 centímetros.
- En caso de rótulos tipo bandera, deberán colocarse mediante armazón de hierro ligero en posición perpendicular a la alineación y sin sobresalir del ancho de la acera

menos 20 centímetros, con un tamaño máximo de (base x altura) de 50x50 centímetros y a altura superior a 2,50 metros sobre el nivel de la acera.

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

El Ayuntamiento, en función del interés de la conservación y el coste relativo mayor de construcción que las medidas enunciadas presuponen, arbitrará cuando lo estime conveniente, las oportunas medidas compensatorias a nivel de beneficios de tipo fiscal o reducciones en las tasas, ya sean de carácter permanente u ocasional.

SECCIÓN SEGUNDO: ZONA DE CENTRO HISTÓRICO PROTEGIDO-1 (CHP-I)

Art. 67.- ÁMBITO

La zona de Centro Histórico Protegido – 1 (CHP-I) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de Ordenación Urbanística (O-03) del Plan.

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

Art. 68.- CONDICIONES ESPECÍFICAS

Agregación de parcelas: como norma general, se acepta la agrupación de parcelas siempre y cuando se evidencie en la composición de fachada la división parcelaria preexistente, siendo este compromiso obligatorio para otorgar la correspondiente licencia.

Dotación de aparcamientos: no se exige (excepto en promociones de más de 6 viviendas, en cuyo caso se reservará una plaza por vivienda).

Zonas verdes y espacios libres: según regulación general en Capítulo 13.

Equipamientos: según regulación general en Capítulo 13.

SECCIÓN TERCERA: ZONA DE CENTRO HISTÓRICO PROTEGIDO-2 (CHP-II)

Art. 69.- ÁMBITO

La zona de Centro Histórico Protegido – 2 (CHP-II) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de Ordenación Urbanística (O-03) del Plan.

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

Art. 70.- CONDICIONES ESPECÍFICAS

Dotación de aparcamientos: Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales de Burriana, salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no se pueda inscribir un rectángulo de 14 x 20 m., en cuyo caso no será exigible la reserva. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Zonas verdes y espacios libres: según regulación general en Capítulo 13.

Equipamientos: según regulación general en Capítulo 13.

TÍTULO III.- ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

CAPITULO 12: ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Art. 71.- AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES

En cumplimiento de la normativa arqueológica municipal y del art. 62 de la Ley 4/98 de la Generalitat Valencia del Patrimonio Cultural Valenciano, la solicitud de la licencia de obras para todo acto de edificación y uso del suelo, tanto para obra pública como privada, deberá ir acompañada de un estudio previo sobre posibles afecciones arqueológicas, redactado por arqueólogo titulado con la supervisión del Arqueólogo Municipal.

Art. 72.- ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Todo el ámbito del Conjunto Histórico se considera zona de protección arqueológica a los efectos de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, en su Título III.

En el trámite previo a la solicitud de la concesión de licencia de obras que supongan remociones del subsuelo, dentro del área de protección arqueológica se deberá solicitar informe a la autoridad competente (Consellería de Cultura) sobre el lugar en cuestión estableciendo el procedimiento para garantizar que no existe peligro de daño para el patrimonio arqueológico. De este informe se podrá desprender:

- La autorización para iniciar el trámite correspondiente de solicitud de licencia de obras, cuya ejecución puede estar o no sujeta a la vigilancia del órgano inspector, por lo que se deberá comunicar con suficiente antelación la fecha del comienzo de las obras.

- El aplazamiento del inicio del trámite en aquellos casos en que por la necesidad de efectuar excavaciones o reconocimientos previos sea necesario alargar este el tiempo que sea preciso. Dichos hallazgos podrán ser declarados de interés arqueológico cuando merezcan una protección especial, lo que dará lugar a que se puedan convertir en zona de utilidad pública, a todos los efectos, y a que se apliquen las medidas necesarias para asegurar su conservación.

Las zonas de prospección arqueológica que se definen para el ámbito del Plan Especial, y que se indican gráficamente en los planos, son:

Zona 1- Centro Histórico Medieval: Corresponde al espacio intramuros delimitado desde aproximadamente el siglo X hasta el siglo XIX (derribo de las murallas). En la zona propuesta se incluye la trama urbana medieval, la muralla y sus adyacentes (Berma, Barbacana, Foso y camino perimetral).

Zona 2 - San Blas y Antiguo Hospital: Corresponde al espacio ocupado desde aproximadamente el siglo XIV, en la zona propuesta se incluye la trama extraurbana medieval, la ermita de San Blas y sus adyacentes (necrópolis medieval y antiguo hospital).

Zona 3- Iglesia y Convento de la Merce: Corresponde al espacio extramuros ocupado desde aproximadamente el siglo XV hasta el siglo XIX con la desamortización de bienes eclesiásticos, en la zona propuesta se incluye la iglesia (antigua ermita de San Mateo), la iglesia y sus adyacentes (zona de posible necrópolis y zona de huerta conventual).

Zona 4 - Centro Histórico Bajo Medieval: Corresponde al espacio extramuros ocupado desde aproximadamente el siglo XIV. En la zona propuesta se incluye la trama urbana bajomedieval correspondiente al Raval del Portal d'Onda, la acequia medieval del Centro Histórico de la Vila y el refugio de la Guerra civil del Cami d'Onda.

Zona 5 - Centro Histórico Bajo Medieval: Corresponde al espacio extramuros ocupado desde aproximadamente el siglo XIV. En la zona propuesta se incluye la trama urbana bajomedieval correspondiente al Raval del Portal de Valencia, la acequia medieval del Centro Histórico de la Vila y la zona del Cami Real – Via Augusta.

Zona 6 - Centro Histórico Bajo Medieval: Corresponde al espacio extramuros ocupado desde aproximadamente el siglo XIV. En la zona propuesta se incluye la trama urbana bajomedieval correspondiente al Raval de la Mar, la acequia medieval del Centro Histórico de la Vila, el Calvario y molino de la Vila.

Si del resultado de los estudios arqueológicos resulta la existencia de elemento a conservar, en la actuación prevista sobre el inmueble (consolidación, conservación, restauración, rehabilitación) se incluirá en dicha intervención un proyecto de puesta en valor de los restos encontrados.

Si como resultado de la existencia de elementos a conservar y la puesta en valor de los restos arqueológicos encontrados existiera pérdida del aprovechamiento urbanístico existente en la parcela donde se produce el hallazgo este no será motivo de compensación.

Los solares en los que se solicita la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior.

El descubridor o conocedor de la existencia de restos arqueológicos aparecidos en el área de actuación está obligado a comunicarlo a la autoridad competente (Consellería Cultura). El incumplimiento de esta obligación entraña la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del patrimonio arqueológico de la ciudad, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a los preceptos del Código Penal, tal como estipula el Art. 46 de la Constitución.

TÍTULO IV.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN, USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPITULO 13: LICENCIAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES GENERALES

Art. 73.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1.- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos enumerados en el art. 465 del ROGTU.

2.- Se exceptúan de la previa licencia municipal:

a) Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que no suponga la destrucción de jardines existentes.

b) Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se ejecuten en virtud de orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Art. 74.- TIPOS DE OBRAS

a) Obras de Conservación

Obras cuya finalidad es atender y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.

Dentro de las obras de estricta conservación pueden distinguirse dos niveles:

Mantenimiento, son en general las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los efectos y subsanando las causas. Se trata de obras que no afecten a los elementos portantes ni sustentantes de la estructura interna del inmueble. Comprende la pintura, revestimiento de paramentos y cubierta, reparación de carpinterías y cerrajería, reparación de instalaciones.

Consolidación, son en general las tendentes a la reparación de daños ya producidos, por la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, elementos ornamentales, etc.) por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc.) o por otros motivos. Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, pilares, arcos, dinteles, bóvedas, antepechos, cornisas, etc.) con el grado de minimización o diferenciación que se les imponga.

En el caso de conservación de los espacios libres son trasladables los criterios anteriores referidos a los elementos específicos que los compongan y a las acciones propias de su conservación, incluyendo tanto a los elementos de obra como a los de jardinería mobiliario e instalaciones.

b) Obras de Restauración

Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de la estricta conservación, definida en el apartado anterior, que sea necesaria.

Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

- *Restauración arqueológica*: que comprende la recuperación de los elementos ocultos o alterados y la supresión de elementos impropios de carácter adjetivo, tal y como se definen en estas ordenanzas, sin perjuicio de realizar, en casos de estricta necesidad, las supraestructuras necesarias para garantizar la máxima conservación del edificio o construcción haciendo reconocibles tales obras, así como adecuándose estéticamente al conjunto del edificio o construcción.

- *Restauración con recuperación*: que además de las precedentes comprenden la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos, o incluso la construcción de elementos, partes o cuerpos que sin haber existido nunca es demostrable, o presumible, científicamente la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.

La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.

c) Obras de Rehabilitación

Obras cuya finalidad es adecuar la habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, sin menoscabo de las propias de conservación estricta, definidas en los puntos anteriores, que sean necesarias.

Pueden distinguirse dos niveles de rehabilitación:

Modernización: que comprende la instalación de nuevas instalaciones menores, la sustitución de instalaciones mayores o menores, la redistribución horizontal de locales con modificación de la

tabiquería o de las particiones interiores, la decoración, la apertura de huecos, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, y la intervención en cubiertas sin variación del material interior y exterior de cubrición.

Reforma: que además de las precedentes comprende la implantación de nuevas instalaciones mayores, la redistribución vertical de locales (tanto por ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por supresión de parte de los existentes para conformar espacios de doble o mayor altura, como por la variación en la cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distintas plantas mediante escaleras, rampas, pozos etc. y la modificación de los elementos generales de circulación, iluminación y ventilación (tales como construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios etc.).

En cualquier caso se deberán mantener visibles e inalterables los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arquitectónico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpinterías, cerrajerías, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción.

En la implantación de nuevas instalaciones mayores se cuidará especialmente la no-alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o aperturas de huecos (como en el caso de los casetones de ascensor, o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etc.). Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones mayores cuando estas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios de carácter adjetivo.

La sustitución de cubiertas incluso con cambio de materiales podrá autorizarse siempre que no trascienda al exterior, o emplee materiales de cobertura claramente perturbadores de su entorno (tales como telas de aluminio, telas asfálticas sin tratamiento superficial de color, fibrocemento sin colorear, chapa metálica sin esmaltar, pizarras o sus imitaciones, etc.).

d) Obras de Reconstrucción:

Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento, sin perjuicio de las de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuese necesaria en las partes o elementos que se preservan de la demolición, o alternativamente cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre solar o espacio no construido que reproduzca esencialmente el edificio o construcción que le precedió en la ocupación de dicho solar o espacio.

e) Demoliciones:

Las condiciones de la demolición en cualquier caso serán las siguientes:

Será necesaria la confirmación de la inexistencia de valores arquitectónicos o artísticos que merezcan conservación, mediante la información obtenida sobre el estado actual del edificio que deberá presentarse al Ayuntamiento para la petición de licencia de intervención. En caso contrario la licencia de obras podrá condicionar la actuación exigiendo la incorporación del elemento encontrado a la nueva actuación o la reposición o reconstrucción en caso de encontrarse en mal estado de conservación.

f) Obras de Nueva Planta:

En general, son aquellas obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos, a partir de suelo completamente exento de persistencias arquitectónicas de interés y, que por tanto son obras de exclusiva renovación edilicia.

Art. 75.- RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN

1.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2.- El otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Art. 76.- CONTENIDO DE LA LICENCIA

1.- Cuanto se dispone en las presentes Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2.- Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito que es el definido por el Plan Especial de Protección, en toda su documentación, según la clase de destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3.- No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales y Normas Urbanísticas en el silencio o insuficiencia de la licencia.

4.- A la licencia se podrá unir, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Art. 77.- NORMAS Y CONDICIONES APLICABLES

1.- Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en el Plan respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad, y usos previstos en el mismo y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.

2.- En todo caso, será requisito indispensable para el otorgamiento de licencia que se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico conforme a la legislación urbanística aplicable.

Art. 78.- VIGENCIA DE LAS LICENCIAS

1.- Conforme al art. 479 del ROGTU, una vez otorgada la licencia, se deberán iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses, respectivamente. Los plazos se computarán desde la notificación del acto de concesión de licencia, si fuera expreso, o desde que deba entenderse concedida la licencia por silencio administrativo. No obstante el titular de la licencia, dentro de dicho plazo, podrá solicitar una prórroga del mismo, que la Administración concederá si no se hubiera acordado, en el ámbito de que se trate, la suspensión de licencias al amparo de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y no se hubiere modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia.

2.- La caducidad a que se refiere el número anterior se producirá por el mero transcurso del plazo o de su prórroga. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente, previa audiencia del interesado.

Art. 79.- INICIACIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras e instalaciones cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

a) Que se haya comunicado previamente su iniciación a la Administración Municipal.

b) Que se hayan emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los trabajos ejecutados y la obra o instalación proyectada, objeto de licencia.

Art. 80.- PLAZO DE EJECUCIÓN

1.- El incumplimiento del plazo para la ejecución comportará en todo caso:

a) La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución.

b) La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra y la precisión, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratara.

2.- El plazo de prórroga será fijado por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta el retraso de las obras y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule en la solicitud de prórroga.

3.- La transmisión de licencias no alterará el cómputo del plazo de caducidad y se tendrá en cuenta para el adquirente el tiempo que ya hubiere transcurrido para el transmitente. Igual cómputo y subrogación se producirá si hubiere transmisiones sucesivas.

Art. 81.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en el art. 488 del ROGTU, en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales.

Art. 82.- REQUISITOS DEL PROYECTO TÉCNICO

1.- En todas las solicitudes de licencias que requieran la presentación de un proyecto técnico, éste será firmado por técnico facultativo competente.

2.- En las solicitudes de licencia para intervenir tanto en consolidación, restauración, rehabilitación, reconstrucción o reforma de edificios no catalogados como de nueva planta, se adjuntará al proyecto

técnico como mínimo la siguiente documentación:

- Fotografía de fachada/s.
- Fotografía del edificio incluyendo el entorno.
- Plano con los alzados de las fachadas del edificio y sus adyacentes a escala 1:50.
- Plano de estado actual con las secciones y la totalidad de las plantas, incluida la sótano y de cubiertas, fachada, alzados interiores y de los patios, a escala 1:50.
- Estudio ambiental del conjunto urbano con perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano.
- Relación detallada y precisa para la perfecta identificación de los usos existentes y propuestos.
- Plano de situación de las instalaciones de la edificación, tanto existentes como propuestas.
- Informes preceptivos de la Oficina Arqueológica y Técnica necesarios según la intervención propuesta a los que se refiere el artículo 26 de estas Normas Urbanísticas.

3.- Para la concesión de licencia municipal para la ejecución de obras que tengan por objeto la restauración de fachadas –aún cuando se consideren obras menores- se exigirá una documentación que defina detalladamente las obras a realizar. Estará constituida por:

- Alzado tanto del estado inicial como del resultante de las obras.
 - Responsable técnico de las mismas.
 - Medidas de protección y seguridad de la vía pública y de las propias obras.
 - Si existen en el inmueble en que se acometen las obras, rótulos o anuncios, deberán reflejarse en los alzados correspondientes y ser autorizados expresamente en la licencia municipal.
- En los casos de solicitud de licencia para actuaciones especiales, éstas deberán ser explicitadas suficientemente en su correspondiente solicitud, acompañándose de los documentos, planos, croquis, fotografías, certificaciones de final de obra, altas del Impuesto de Bienes Inmuebles, y cualquier otro documento necesario para acreditar la veracidad de lo declarado por el solicitante.

Art. 83.- DOCUMENTACIÓN EN EL LUGAR DE LA OBRA O INSTALACIÓN

En el lugar de toda obra o instalación deberá tenerse a disposición de la inspección municipal, lo siguiente:

- El documento acreditativo de la concesión de la licencia o fotocopia.
- Un ejemplar, si se hubiera solicitado, del proyecto aprobado con el sello de la Corporación, o una copia autenticada.
- El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa.
- Copia del plano entregado, en su caso, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes.

Art. 84.- SEÑALAMIENTO PREVIO DE ALINEACIONES Y RASANTES

Antes del comienzo de cualquier obra que afecte o linde con la vía pública, se solicitará la tira de líneas, que será realizada por los Servicios Técnicos Municipales, en el día y hora que se señale, contando con la presencia del peticionario y sus técnicos y reflejado la ceremonia en el acta correspondiente.

Art. 85.- INSPECCIÓN E INFRACCIONES

- 1.- Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetas a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.
- 2.- De las infracciones que se cometan serán responsables el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, en la extensión determinada en la legislación urbanística aplicable.

Art. 86.- ABANDONO O PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS

- 1.- Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia o, en su caso, en el de la prórroga concedida.
- 2.- En ningún caso se permitirá que las obras una vez iniciadas queden sin concluir, o en forma que afeen el aspecto de la vía pública, desmerezcan las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.
- 3.- En el supuesto que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad municipal pueda ordenar la ejecución de los trabajos que se estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el número anterior, la inspección lo comunicará al servicio municipal

competente a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Art. 87.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO AL CONCLUIR LAS OBRAS

- 1.- Dentro de los siete días siguientes a la conclusión de una obra, el propietario deberá:
 - a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras, que aún no lo hubiesen sido.
 - b) Construir el piso definitivo de las aceras.
 - c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra.
 - d) Colocar el número correspondiente a la finca.
- 2.- El Ayuntamiento exigirá fianza previa y bastante, por cualquiera de los medios legalmente previstos, para cubrir la reparación de los daños y desperfectos ocasionados en los bienes de dominio público, devolviéndose aquélla una vez transcurridos seis meses desde la finalización de las obras, siempre que no hubiese sido necesario efectuar reparación alguna en ese período de tiempo. En caso contrario las reparaciones se harán con cargo a la fianza prestada.

Art. 88.- COMUNICACIÓN DE LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES

- 1.- Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito al que deberá acompañar certificado expedido por el facultativo director de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.
- 2.- Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y habiéndose comprobado por los servicios técnicos municipales que la edificación se ajusta estrictamente a la licencia concedida, se propondrá la concesión de la licencia de primera utilización, o de ocupación. En caso de que se observase algún reparo se requerirá al interesado para que lo su subsane en el plazo prudencial que al efecto se señale. Una vez concedida la licencia de primera utilización, o de uso, podrán conectarse las instalaciones particulares a las redes generales de los distintos servicios urbanísticos.

CAPITULO 14: DEBER DE CONSERVACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN Y RUINA

Art. 89.- DEBER DE CONSERVACIÓN

- 1.- Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener licencia administrativa de ocupación para el destino que le sea propio. 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 deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Art. 90.- INSPECCIÓN PERIÓDICA DE LAS CONSTRUCCIONES

- 1.- Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.
- 2.- El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Art. 91.- ORDENES DE EJECUCIÓN

- 1.- El Alcalde y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva con indicación del plazo de realización que estará en relación a la magnitud de las mismas.
- 2.- Transcurrido el plazo fijado sin que el propietario hubiese cumplido la orden de ejecución se faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas:
 - a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

Art. 92.- URGENCIAS EN LAS ACTUACIONES

- 1.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.
- 2.- Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de inmediato.

Art. 93.- DECLARACIÓN DE RUINA

Se estará a lo establecido en el artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV) y lo desarrollado en los artículos 503 a 509 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 208 de la LUV.
2. Procederá, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente lo dispuesto en el artículo 206, realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en los dos últimos certificados de inspección periódica y el coste de éstas, unido al de las que estén pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.
3. Corresponderá a los Ayuntamientos declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico.
4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último. La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del Alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas. No procede declarar el incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.
5. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.
6. Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

CAPÍTULO 15: PARCELACIONES

Art. 94.- DEFINICIÓN

- 1.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
- 2.- Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en estas Normas o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.
- 3.- Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal, salvo en los supuestos previstos en el art. 466 del ROGTU.

Art. 95.- INDIVISIBILIDAD DE PARCELAS

1.- Serán indivisibles:

- Las parcelas determinadas como mínimas en las presentes Normas Urbanísticas a fin de constituir fincas independientes.

- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en estas Normas Urbanísticas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en estas Normas Urbanísticas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

- Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2.- Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

3.- Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) del número 1 de este artículo, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Art. 96.- AGREGACIÓN OBLIGATORIA DE PARCELAS

1.- Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

2.- Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

3.- Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

4.- No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran ineducables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes fuesen de propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

5.- En caso de disconformidad entre propietarios será obligatoria la reparcelación o, en su caso, normalización de fincas.

CAPITULO 16: DISCIPLINA URBANÍSTICA

Art. 97.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA

La inspección urbanística se ejercerá de acuerdo con la legislación vigente para comprobar la adecuación de toda actuación urbanística a la normativa que la regula.

Art. 98.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS

1.- Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

2.- La actuación municipal en materia de infracciones urbanísticas se regirá, asimismo, por la normativa vigente y tendrá por finalidad principal el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada, sin perjuicio de la imposición de la sanción que corresponda.

3.- En la determinación de la multa el criterio determinante será el de garantizar que, en ningún caso, la infracción urbanística pueda suponer un beneficio económico para el infractor.

4.- Serán nulas de pleno derecho las licencias de obras a precario concedidas a edificaciones incursas en situaciones de infracción urbanística que no sean susceptibles de legalización en base al planeamiento vigente.

5.- En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

6.- La tipificación de las infracciones urbanísticas así como las circunstancias agravantes y atenuantes de las mismas, serán las establecidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística y demás legislación urbanística aplicable.

TÍTULO IV.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

CAPITULO 17: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DT 1º: EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

A.- Definición

1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan Especial de Protección que resultaren disconformes con el mismo son calificados de manera expresa fuera de ordenación, en los términos previstos en el art. 111 de la LUV.

Dicho régimen será aplicable a los siguientes supuestos:

a) Edificios e instalaciones que ocupen suelo destinado a viales, espacios libres o equipamientos salvo, en este último caso, los actualmente existentes, así como cuando se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

b) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación de acuerdo con lo dispuesto en la zona de ordenación a que pertenezcan, por tratarse de usos prohibidos en la misma.

c) Los edificios existentes cuyo número de alturas supere en más de dos a las máximas permitidas por este Plan para la zona en que se ubiquen.

2.- Se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso prohibido en relación con la zona donde se desarrolla.

B.-Obras permitidas en edificios “fuera de ordenación”

1.- En los edificios o instalaciones que estén fuera de ordenación, se estará a lo dispuesto en el art. 111 de la LUV.

2.- Salvo lo dispuesto en los números siguientes, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. Se exceptúa de lo anterior, las obras destinadas a la supresión de barreras arquitectónicas.

3.- Para poder edificar sobre parcelas fuera de alineación será necesario efectuar previamente el señalamiento de la línea de fachada. En caso de que parte de la parcela rebasara dicha línea, deberá cederse de forma obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la parte destinada a viales. En caso de que no llegase a alcanzarla, deberá adquirirse la parte que le falte para ajustarse a la alineación oficial.

4.- Sobre edificios en situación de fuera de ordenación, y siempre que no sea necesario realizar obras prohibidas de acuerdo con el régimen aplicable, se autoriza el cambio de titularidad y de uso, siempre que éste sea compatible con el dominante en la zona y el solicitante renuncie a cualquier indemnización que pudiera derivarse del cierre parcial o total de la actividad como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

5. Las actividades que cuenten con licencia de apertura, aun cuando impliquen la existencia de usos que tengan la consideración de fuera de ordenación, podrán seguir ejerciéndose mientras no exista cambio de titularidad, salvo en los supuestos de transmisión por herencia; siempre que no produzcan interferencias graves con los demás usos de la zona o colindantes; mientras no se realicen obras de reestructuración general del edificio o se produzca su derribo; circunstancias en las cuales deberán adaptarse obligatoriamente a la nueva normativa.

Del régimen anterior se exceptúa el uso de tanatorio, pudiendo autorizarse, en este caso, obras de reforma, consolidación, modernización y ampliación, quedando limitada la superficie máxima de ampliación al 60% de la superficie preexistente sin que, en este caso, resulte de aplicación la limitación relativa a la ocupación máxima de parcela establecida en el artículo 65.C de las normas urbanísticas del P.E.P

C.- Obras permitidas en edificios disconformes con el planeamiento

Los edificios e instalaciones no incluidos en el apartado anterior cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por estas Normas no contarán con declaración expresa de “fuera de ordenación” durante el período que les reste de vida útil. Por tanto, se admitirán obras de reforma, mejora, consolidación y, en su caso, aumento de volumen, si bien, en este último supuesto, la ampliación que se lleve a cabo deberá cumplir las Ordenanzas Generales y Particulares de estas Normas, de manera que la nueva obra no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

DT 2º: RESERVA DE APARCAMIENTO

1.- Aquellos edificios anteriores al presente Plan cuyos aparcamientos no cumpla las presentes

Normas quedarán sujetos a la condición de ajustarse a los mínimos establecidos cuando sean sometidos a reforma o rehabilitación integral, salvo que exista imposibilidad manifiesta debidamente justificada.

2.- Se consideran supuestos de imposibilidad manifiesta aquellos en que se dé alguna de las siguientes circunstancias :

- a) Que se trate de edificios históricos o protegidos por el planeamiento, cuya adaptación a la normativa implique la destrucción o el menoscabo irreparable del bien.
- b) Que para la adaptación se precisen obras de tal magnitud que puedan afectar a la estructura portante del edificio o implicar reformas estructurales desproporcionadas en relación al valor económico de la edificación.
- c) Que, por la configuración y tamaño de los solares, sea imposible encajar los parámetros mínimos de los aparcamientos y sus elementos funcionales.

D.T. 3ª. ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO DE SANT BLAI

1.- En tanto que no se desarrolle el ámbito de la unidad de actuación de sant blai, delimitada en el plano o-03, mediante el correspondiente estudio de detalle, quedan en situación de fuera de ordenación las edificaciones incluidas en el ámbito, tal y como se indica en la disposición transitoria primera.

2.- Para el desarrollo del estudio de detalle se tendrá como referencia las unidades de aprovechamiento permitidas por la normativa, considerando los siguientes coeficientes de homogenización de las unidades de aprovechamiento:

Tipología CHP-2: 1 u.a. = 1m²t/m²s

Tipología CHP-2 VPP: 0,8 u.a. = 1m²t/m²s

CAPITULO 18: DISPOSICIONES FINALES

D.F. 1: DEROGACIÓN DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR

La aprobación definitiva del presente Plan Especial de Protección supondrá la derogación automática del planeamiento anteriormente vigente, el Plan General de Ordenación Urbana de Burriana, aprobado definitivamente por el Conseller el 21 de Abril de 1.995 (B.O.P. del 30 de Mayo de 1.995), así como todas sus modificaciones puntuales, en el ámbito de actuación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Burriana.

NORMAS CATÁLOGO

TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- OBJETO, ÁMBITO, CONTENIDO

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que acompaña al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Burriana, cuya función es regular con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo, así como las actividades que afecten a los bienes protegidos por el Catálogo que acompaña al Plan Especial.

Las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán en los bienes muebles e inmuebles y espacios protegidos así grafiados en el plano "O-05 Resumen de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos".

Art. 2.- CONTENIDO DEL CATÁLOGO

El presente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que acompaña al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Burriana, contiene los siguientes documentos:

- 1.- Listado de bienes y espacios protegidos
- 2.- Fichas pormenorizadas
- 3.- Normas Urbanísticas del Catálogo.

Art. 3.- BIENES QUE INTEGRAN EL CATÁLOGO

Los Bienes que integran el Catálogo son:

- 1.- Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano:
Bienes de Interés Cultural (inmuebles y muebles) inventariados.

Bienes de Relevancia Local (inmuebles), inventariados no declarados que forman parte del Patrimonio Cultural Valenciano.

2.- Bienes protegidos en el ámbito del Plan Especial de Protección que sin alcanzar el valor de los anteriores se consideren dignos de ser conservados por su interés artístico, arquitectónico, histórico, arqueológico, etnológico, ambiental (característico o tradicional), y paisajístico.

TÍTULO I.- NORMAS PARTICULARES DE LOS BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES COMUNES DE LOS BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Art. 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES QUE FORMAN PARTE DEL CATÁLOGO

1.- Con carácter general, todos los bienes incluidos en el Catálogo estarán a lo dispuesto en la Ley Urbanística Valenciana de 16/2005, de 30 diciembre y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Decreto 67/2006, de 19 mayo.

2.- Así mismo, los bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano, estarán a lo dispuesto en: Ley del Patrimonio Cultural Valenciano 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana. La Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat y la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998. En concreto:

- Los Bienes inventariados, Bienes de Interés Cultural y de Relevancia Local se estará a lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la Ley 4/1998.

- Los Bienes inmuebles y muebles de Interés Cultural en la Sección segunda y tercera del Capítulo III del Título II de la Ley 4/1998.

- Los Bienes de Relevancia local se atenderá a lo dispuesto en la Sección primera, del Capítulo IV, Título II de la Ley 4/1998.

- El patrimonio arqueológico y paleontológico se regirá según lo dispuesto en el Título III de la Ley 4/1998.

3.- Todos los Bienes integrados en el Catálogo forman parte de la Ordenación Estructural del Plan.

Art. 5.- RÉGIMEN PARTICULAR DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES QUE FORMAN PARTE DEL CATÁLOGO

a) Junto con el régimen jurídico de carácter general, señalado en el artículo anterior, todos los elementos incluidos en este Catálogo disponen de una ficha pormenorizada en la que se definen las determinaciones particulares que deben aplicarse en cada caso. Estas determinaciones se definen en el apartado denominado Normativa de Protección, que fija lo siguiente:

Condiciones derivadas de la Zona de Ordenación Urbanística:

Este apartado define la Zona de Ordenación propia del bien protegido, remitiendo su contenido a las Normas Urbanística del Plan Especial de Protección.

Inclusión en el Área de Vigilancia Arqueológica:

Este apartado especifica la inclusión o no del bien protegido en alguna de las áreas de vigilancia arqueológica.

Condiciones particulares derivadas del Nivel de protección:

Este apartado contiene las determinaciones derivadas de la aplicación del régimen de protección correspondiente a su nivel de protección, a las características propias de la edificación.

- Definición elementos protegidos: en función de las características propias del inmueble se relacionan detalladamente los elementos protegidos de éste:

Parcela: Con carácter general la protección se extiende a la totalidad de la parcela, en la que se encuentre el edificio, por considerar que esta parcelación es resultado de la morfología o estructura urbana original del ámbito, afectando su régimen de protección a la totalidad del arbolado y jardinería existente en la misma, si ésta fuera de interés

Cuerpos y volúmenes del interior de parcela: se considera cuerpo principal (fachada, cubierta y fachada trasera), patio y edificación auxiliar o secundaria.

- Definición elementos susceptibles de demolición:
Se determina en el caso de nivel de protección ambiental y parcial. Se trata de elementos que no poseen valores suficientes para su protección en un caso o elementos en mal estado de conservación que pueden, por lo tanto, ser sustituidos o eliminados.
- Se especifica el tipo de obras permitido para cada elemento o cuerpo del edificio dependiendo de si se trata del nivel de protección ambiental, parcial o integral y en función del grado de intervención parcial o integral, que se pretenda realizar en el inmueble.
En el caso de no estar protegido se permite la demolición y se especifican los parámetros y condiciones, en las que se puede acometer la obra de nueva planta (ocupación de la parcela, dimensiones del patio, alturas etc.)

b) Generales:

En este apartado de forma resumida se especifican las NNUU del Catálogo que son de aplicación al edificio. Se refieren a las obligaciones generales, los usos, los rótulos o publicidad permitida, la documentación necesaria para la obtención de licencia, la definición del color de las fachadas, etc.

Condiciones derivadas de las afecciones PATRIMONIALES:

En este apartado se describen las NNUU del Catálogo, que son de aplicación al edificio por ser un Bien de Interés Cultural, un Bien de Relevancia Local, y/o estar incluido en el Entorno de Protección de un Bien de Interés Cultural, o por contener algún bien mueble o arqueológico protegido.

Art. 6.- APROVECHAMIENTO DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

El aprovechamiento de las parcelas de los inmuebles incluidos en el Catálogo es el existente en la parte protegida de la edificación más el resultante de la aplicación de los parámetros permitidos en las obras de nueva planta a la parte no protegida.

Art. 7.- DEFINICIONES GENERALES

Cuerpo principal: está formado por una o dos crujías, paralelas a la calle a la que recae la edificación; las fachadas que las contienen, la principal recayente a la vía pública y la trasera recayente al espacio interior de la parcela o al patio; los cerramientos laterales o medianeras y la cubierta que las envuelve. Se trata de la construcción que originalmente contenía los espacios destinados a vivienda.

Edificación secundaria: está formado por las construcciones interiores de la parcela, realizadas en fases de construcción diferentes al cuerpo principal y destinadas a espacios destinados albergar material o productos agrícolas o estancias complementarias a la vivienda como porches, cocinas, lavaderos, aseos, trasteros etc.

Patio: lo conforma el espacio abierto situado en el interior de la parcela rodeado por el cuerpo principal y la edificación secundaria. Ocupa situaciones distintas según la tipología de la edificación.

Por tipología de la edificación se entiende la organización o distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos repetidos, según las épocas, clases sociales, usos y carácter de las edificaciones.

Por envolvente externa se entienden las partes de la edificación en contacto con el exterior, que comprende los cerramientos de la edificación (fachadas, medianerías, patios, porches, cubiertas, zaguanes abiertos, patios cubiertos con cristaleras, toldos o lucernarios).

Por estructura interna se entienden las estructuras resistentes, que pueden ser portantes y sustentantes.

Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno, muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentaciones, etc.

Estructura sustentante es la que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga de uso que soporta viguetas, forjado, balcones, voladizos, etc.

Por crujía del edificio se entiende el espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

Por "elemento añadido" se entiende todo elemento que, construido en fecha posterior al edificio original, que no reviste ningún interés para la lectura tipológica del mismo y que por sus propias características tampoco puede ser considerado de interés histórico artístico, estructural, cultural o sociológico.

Por "elemento impropio" se entiende todo elemento producto de una intervención posterior a la construcción del edificio que perturba su imagen y no reviste ningún interés para la lectura formal, artística, o material del mismo y que por sus propias características tampoco puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o sociológico.

Art. 8.- TIPOS DE OBRAS

1.- Obras de Conservación

Obras cuya finalidad es atender y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.

Dentro de las obras de estricta conservación pueden distinguirse dos niveles:

- Mantenimiento: son en general las tendentes a la reparación de pequeños daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los efectos y subsanando las causas. Se trata de obras que no afecten a los elementos portantes ni sustentantes de la estructura interna del inmueble. Comprende la pintura, revestimiento de paramentos y cubierta, reparación de carpinterías y cerrajería, reparación de instalaciones.

- Consolidación: son en general las tendentes a la reparación de daños de cierta entidad ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, elementos ornamentales, etc.) por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc.) o por otros motivos. Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, pilares, arcos, dinteles, bóvedas, antepechos, cornisas, etc.) con el grado de minimización o diferenciación que se les imponga.

En el caso de conservación de los espacios libres son de aplicación los criterios anteriores referidos a los elementos específicos que los compongan y a las acciones propias de su conservación, incluyendo tanto los elementos de obra como los de jardinería mobiliario e instalaciones.

2.- Obras de Restauración

Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de la estricta conservación, definida en el apartado anterior, que sea necesaria.

Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

- Restauración arqueológica: que comprende el repristino de los elementos ocultos o alterados y la supresión de elementos impropios de carácter adjetivo, tal y como se definen en estas ordenanzas, sin perjuicio de realizar, en casos de estricta necesidad, las supraestructuras necesarias para garantizar la máxima conservación del edificio o construcción haciendo reconocibles tales obras, así como adecuándose estéticamente al conjunto del edificio o construcción.

- Restauración con recuperación: que además de las precedentes comprenden la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos, o incluso la construcción de elementos, partes o cuerpos que sin haber existido nunca es demostrable, o presumible, científicamente la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.

La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.

Para las obras de restauración definidas con carácter general en los párrafos anteriores se han establecido unas limitaciones que afectan de forma distinta a cada uno de los niveles de protección y que se reflejan en la ficha pormenorizada. Las limitaciones de estas obras son:

- En todos los inmuebles, incluidos en cualquier nivel de protección en las obras de restauración se eliminarán previamente los elementos considerados impropios, y en particular los que han sido señalados expresamente en la ficha pormenorizada en el apartado valoración pormenorizada.

- En la fachada y cubierta del cuerpo principal, en este tipo de obra, con el objeto de devolver al edificio sus características originales y preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido, se podrán realizar actuaciones de reconstrucción basadas en hipótesis, para la recuperación de elementos ocultos de interés arquitectónico o en mal estado de conservación. En cualquiera de los casos se realizará la reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilización de elementos

de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse, en particular los señalados como propios expresamente en la ficha pormenorizada en el apartado valoración pormenorizada.

- En el caso de la intervención en la cubierta del cuerpo principal las obras de restauración pueden contemplar el cambio de materiales para adaptación a las condiciones térmicas, acústicas, prevención de incendios etc. que exige la normativa específica siempre que dichos cambios no trasciendan a la imagen exterior de la misma.

3.- Obras de Rehabilitación

Obras cuya finalidad es adecuar la habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, sin menoscabo de las propias de restauración o de conservación estricta, definidas en los puntos anteriores, que sean necesarias.

Pueden distinguirse dos niveles de rehabilitación: modernización y reforma, en ambos casos se refieren a intervenciones realizadas en espacios interiores o locales del interior del edificio, a las fachadas traseras y a la cubierta.

- Modernización: comprende la instalación de nuevas instalaciones menores, la sustitución de instalaciones mayores o menores, la redistribución horizontal de locales con modificación de la tabiquería o de las particiones interiores, la decoración, la apertura de huecos, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguas u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, y la intervención en cubiertas sin variación del material interior y exterior de cubrición.

- Reforma: además de las precedentes comprende la implantación de nuevas instalaciones mayores, la redistribución vertical de locales (tanto por ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por supresión de parte de los existentes para conformar espacios de doble o mayor altura, como por la variación en la cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distintas plantas mediante escaleras, rampas, pozos etc. y la modificación de los elementos generales de circulación, iluminación y ventilación (tales como construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios etc.).

En cualquier caso se deberán mantener visibles e inalterables los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arquitectónico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpinterías, cerrajerías, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción.

En la implantación de nuevas instalaciones mayores se cuidará especialmente la no-alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o aperturas de huecos (como en el caso de los casetones de ascensor, o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etc.). Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones mayores cuando estas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios de carácter adjetivo.

La sustitución de cubiertas incluso con cambio de materiales podrá autorizarse siempre que no trascienda al exterior, o emplee materiales de cobertura claramente perturbadores de su entorno (tales como telas de aluminio, telas asfálticas sin tratamiento superficial de color, fibrocemento sin colorear, chapa metálica sin esmaltar, pizarras o sus imitaciones, etc.). En todo caso se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumétrica y tipo (no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por azotea) excepción hecha de los elementos impropios de carácter adjetivo que deban ser suprimidos.

Para las obras de rehabilitación definidas con carácter general en los párrafos anteriores se han establecido unas limitaciones que afectan de forma distinta a cada uno de los niveles de protección y que se reflejan en la ficha pormenorizada. Las limitaciones de estas obras son:

En los inmuebles incluidos en el nivel de protección ambiental:

En las obras que afecten al interior del cuerpo principal no se permite la modificación de las alturas libres existentes entre las plantas.

En las obras que afecten a la fachada trasera del cuerpo principal se deberá tener en cuenta:

La recuperación de los huecos originales y recomposición de la fachada con integración de estos.

La recuperación de carpinterías y revestimientos originales o reconstrucción según características de la fachada principal.

No se permite la utilización de elementos volados y balcones, salvo el alero con recuperación del existente o reconstrucción según características del situado en la fachada principal.

Tratamiento de la fachada trasera que permita una lectura unitaria de la misma, evitando la penetración de elementos de distribución, utilizando materiales transparentes en la zona de contacto que permitan una lectura continua de todo el paramento.

En los inmuebles incluidos en el nivel de protección parcial:

En las obras que afecten al interior del cuerpo principal se permite la demolición de la tabiquería o elementos de distribución interior que no afecte a espacios principales recuperando, incorporando o trasladando elementos de carpintería, ornamentación etc. que puedan existir en ellos. No se permite la modificación en la disposición de los elementos portantes de la estructura, ni la alteración de las alturas libres entre forjados.

En los casos en los que la edificación secundaria se encuentre adosada al cuerpo principal la intervención de rehabilitación en la fachada trasera del cuerpo principal deberán tener en cuenta los condicionantes ya expresados para el nivel de protección ambiental.

En los inmuebles incluidos en el nivel de protección integral:

En las obras que afecten al interior del cuerpo principal se permiten nuevas instalaciones menores, la sustitución de instalaciones mayores o menores, la sustitución interior de carpinterías y cerrajerías por fieles reproducciones, estando prohibida la redistribución horizontal de locales con modificación de la tabiquería o de las particiones interiores, la decoración, la apertura de huecos, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, revestimientos o acabados, y la intervención en cubiertas.

4.- Obras de Reconstrucción

Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento por estar expresamente protegido por el Plan, sin perjuicio de las de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuese necesaria en las partes o elementos que se preservan de la demolición, o alternativamente cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre solar o espacio no construido que reproduzca esencialmente el edificio o construcción que le precedió en la ocupación de dicho solar o espacio.

5.- Demoliciones

En los inmuebles catalogados se permite la demolición de elementos o partes no protegidas, señalados expresamente en las fichas pormenorizadas del Catálogo.

En cualquiera de los niveles de protección se permite la eliminación de elementos impropios o añadidos.

En el caso del nivel de protección ambiental y parcial, se permite la demolición de elementos pertenecientes a las partes del inmueble no visibles desde la vía pública. Afecta de forma general a la edificación auxiliar que ocupa la parte interior de la parcela de los edificios. Se permite la demolición de la edificación auxiliar con objeto de liberar parcela y poder recuperar los patios o espacios libres interiores originales.

Además, teniendo en cuenta las condiciones derivadas del nivel de protección asignado a los inmuebles en cada caso, se permite la demolición de elementos protegidos que se señalan expresamente en las fichas pormenorizadas del Catálogo.

En los inmuebles incluidos en el nivel de protección parcial, en el interior del cuerpo principal se permite la demolición total o parcial de elementos pertenecientes a la distribución interior siempre que no afecte a espacios principales, así como la demolición total o parcial de elementos pertenecientes a la estructura arquitectónica o espacial, en casos en los que su preservación comporte problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble en cuyo caso se deberá reponer o reconstruir el elemento eliminado.

Las obras de demolición en todos los casos quedan sujetas a las condiciones siguientes:

- Afectará únicamente a bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano. En caso contrario, la demolición señalada en el Catálogo queda condicionada a la autorización de la Consellería de Cultura en los casos en que esta sea procedente. Para este caso se aportará la documentación gráfica y fotográfica necesaria para examinar la ausencia de valores en el elemento susceptible de derribo señalado en la ficha pormenorizada.

- Será necesaria la confirmación de la inexistencia de valores arquitectónicos o artísticos que merezcan conservación en los elementos señalados en el catálogo como susceptibles de ser demolidos, mediante la información obtenida sobre el estado actual del edificio que deberá presentarse al Ayuntamiento para la petición de licencia de intervención. En caso contrario la licencia de obras podrá condicionar la actuación exigiendo la incorporación del elemento encontrado a la nueva actuación o la reposición o reconstrucción en caso de encontrarse en mal estado de conservación.

- La demolición se realizará siempre que no afecte ni condicione la integridad de las partes protegidas.

6.- Obras de Nueva Planta

Este tipo de obra sólo se permite en inmuebles incluidos en el nivel de protección ambiental y parcial. Se trata de la construcción a realizar en la obra de nueva planta en las áreas de la parcela ocupadas por edificación auxiliar que la ficha pormenorizada señala como no protegida y que es posible su eliminación. En el Catálogo, y en concreto en cada ficha particularizada de los elementos, se fijan los parámetros que regulan las obras de nueva planta, teniendo en cuenta, la posibilidad de acometer la reposición del volumen preexistente, siempre que respete los caracteres originarios de la edificación. En la ficha pormenorizada en el apartado de 'Normativa de Protección' se establecen los parámetros y condiciones en las que se deben acometer las obras de nueva planta.

Art. 9.- NIVEL DE PROTECCIÓN

Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometido un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el Catálogo, atendiendo prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones.

El presente plan establece tres niveles de protección:

Nivel de protección integral

El nivel de protección integral incluirá las construcciones, recintos o elementos que deban ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originarias.

Sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento protegido. No obstante, puede autorizarse:

- La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales.
- Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

Nivel de protección parcial

El nivel de protección parcial incluirá las construcciones, elementos o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.

En caso de protección parcial pueden autorizarse:

- Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.
- La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

Nivel de protección ambiental

El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

No obstante se puede autorizar:

- La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
- La reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

Art. 10.- CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

- 1.- En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de obras municipal o las dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención. En ambos casos, cuando se trate de un inmueble declarado Bien de Interés Cultural o incluido en el entorno de protección de estos Bienes, previamente deberá tener concedida la autorización de la Consellería competente en materia de cultura, derivada de la aplicación del artículo 35.3 autorización de intervenciones, de la LEY 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- 2.- Para la petición licencia para las obras de intervención en todos los inmuebles, y elementos protegidos, se aportara la documentación técnica que se describe en las presentes normas.
- 3.- Las licencias para las obras de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Dichas actuaciones contemplarán la protección total del inmueble salvo cuando las determinaciones particulares de la ficha pormenorizada del elemento contemple, la posibilidad de eliminación de alguna parte sin valor intrínseco, señalando las condiciones especiales para la sustitución o reposición. En el caso de la protección ambiental, definiendo si procede la obra de nueva planta a realizar, tendente a recuperar los valores originales; o cuando existan elementos con problemas de conservación que deban reponerse en el caso de la protección parcial. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento así como a las condiciones particulares definidas en la ficha pormenorizada, pero la concesión de licencia podrá concretar otras condiciones adicionales, para salvaguardar los valores protegidos.
- 4.- El otorgamiento de la licencia de obras municipal se efectuará por resolución debidamente motivada.
- 5.- En la aplicación de lo anteriormente dispuesto se facilitará el ejercicio de sus atribuciones a los órganos competentes para la tutela del patrimonio histórico, cuando la intervención afecte a bienes declarados de interés cultural o sujetos a procedimiento para su declaración o inventariado como tales. En ningún caso, la aplicación de estas Normas Urbanísticas del Catálogo permitirán exceptuar la plena sujeción de dichos bienes a su normativa reguladora específica.

Art. 11.- TIPOS DE INTERVENCIÓN

El tipo de las obras permitido en cada caso, depende del nivel de protección del inmueble y del tipo de intervención a realizar. Se contempla los dos tipos de intervenciones siguientes:

- Intervención Parcial: Aquellas que no suponen cambio de uso de todo el edificio y solo afectan a alguna parte del edificio. En cada una de las partes se señala el tipo de obra permitida.
- Intervención Integral: Las que se realizan sobre la totalidad del edificio y las que suponen cambio del uso de éste.

SECCIÓN PRIMERA: NORMAS PARTICULARES DE LOS BIENES INMUEBLES CATALOGADOS

Art. 12.- REGULACIÓN DE USOS

a.- Uso dominante

Residencial unitario.

b.- Usos compatibles

Residencial plurifamiliar.

Uso Comercial Tco1a, Tco1b, Tco1c, Tc02.

Uso Oficinas Tof: en cualquier planta, siempre que esté por debajo del uso residencial.

Uso Recreativo Tre: en planta baja (si no existen piezas habitables en esa planta) con acceso independiente desde la vía pública y con excepción de los bares con ambiente musical o discotecas.

Uso Hotelero Tho.

Dotacional.

c.-Usos incompatibles

Uso Industrial Ind.
Uso Comercial Tco3.
Uso Hotelero Tho2.
Aparcamiento, en la zona CHP-I.
Uso Almacén Alm1, Alm2, Alm3.
Dotacional: Cementerio, Tanatorio, Infraestructuras.

Art. 13.- RESERVA DE APARCAMIENTO

No es obligatoria la reserva de plaza de aparcamiento en el caso de los inmuebles catalogados por el Plan Especial de Protección incluidos en cualquiera de los niveles de protección. En este caso tendrán derecho preferente a la reserva de plaza de aparcamiento en las dotaciones públicas determinadas para este uso.

Art. 14.- DEFINICIÓN DEL PROYECTO DEL EDIFICIO

Para contribuir a la recuperación de los colores originales de las edificaciones, el color de aplicación al inmueble catalogado se definirá una vez se hayan realizado las correspondientes catas murarias sobre el edificio procediéndose a inspeccionar el resultado por parte del técnico municipal que confirmará el color a adoptar en la actuación que se pretende realizar.

De las intervenciones que se vayan realizando, se organizará una base de datos fotográficos que constituirá la carta de colores propios del ámbito para su aplicación en otras actuaciones en las que el resultado de las catas pictóricas realizado no ofrezcan resultados adecuados para su reproducción.

En ausencia de restos pictóricos, y hasta que exista una carta de colores propios del ámbito resultado de las intervenciones que se vayan realizando, los colores a utilizar serán resultado de la aplicación de la carta de colores de las publicaciones del Ayuntamiento de Valencia sobre el "Color en el Barrio de Velluters" y el "Color en el Centro Histórico" de Ángela García y otros.

Se utilizarán estucos a la cal y pinturas ecológicas coloreadas con pigmentos minerales. Se prohíbe la utilización de pinturas plásticas.

Art. 15.- INSTALACIONES Y CUERPOS DE CUBIERTA

Se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones de agua, electricidad, telecomunicaciones, aire acondicionado etc. sobre la fachada y la cubierta del cuerpo principal del edificio, pudiéndose ubicar éstas sobre las cubiertas de los cuerpos auxiliares o secundarios siempre que no sea posible su percepción desde la vía pública.

Así mismo queda prohibida, la creación de cuerpos que sobresalgan de los planos inclinados que configuran la cubierta del cuerpo principal del edificio, correspondiente a casetón de escalera, cuarto de instalaciones del ascensor etc.

Art. 16.- AGREGACIÓN FUNCIONAL DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Cuando se desarrollen a través de un proyecto único obras de intervención edilicia cuya finalidad sea la agregación funcional de edificios protegidos vinculados por una relación de colindancia (constituyendo o no éstos conjunto edificatorio), dicho proyecto deberá contemplar necesariamente el mantenimiento de las características tipológicas y funcionales de cada una de las unidades sobre las que interviene, no pudiendo en consecuencia, reubicar o provocar la desaparición de elementos consustanciales a las mismas tales como la disposición de los forjados, cubierta y huecos de fachada.

Art. 17.- PUBLICIDAD Y RÓTULOS COMERCIALES

En lo referente a la publicidad exterior, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección, aplicando la norma propia de este aspecto respecto a la zona de ordenación urbanística en que se halle el edificio protegido donde se pretende intervenir.

Art. 18.- ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS

La licencia de obras de intervención en todos los inmuebles catalogados, por estar incluidos en Área de vigilancia arqueológica o Espacios de protección arqueológica, queda condicionada a la realización por parte del promotor de un estudio previo suscrito por técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de esta naturaleza que deberá aportar ante la Consellería competente en materia de cultura y del puede derivarse la necesidad de realización de actuaciones arqueológicas con las condiciones, y autorizaciones reguladas en las presentes normas.

Art. 19.- DECLARACIÓN DE RUINA

Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Ayuntamiento podrá acordar el apeo, apuntalamiento o cualquier medida que se estime necesaria para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

Art. 20.- DESTRUCCIÓN DE UN BIEN CATALOGADO

Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución de los valores afectados, que podrá ser ordenada.

La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o sujeción del inmueble al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

SECCIÓN SEGUNDA: NORMAS PARTICULARES DE LOS BIENES ARQUEOLÓGICOS CATALOGADOS.

Art. 21.- NORMAS DE PROTECCIÓN

La protección de los yacimientos arqueológicos catalogados o en fase de estudio se regirá por la siguiente normativa:

- En los suelos en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y las urbanizaciones, a excepción de las obras previstas por la legislación vigente que vayan encaminadas a la consolidación, protección y puesta o puesta en valor de los restos arqueológicos.
- En los suelos en que se constaten yacimientos arqueológicos detectados en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa y sus resultados.
- En los suelos que cuenten con yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia se deberá ordenar por la Corporación Local o Autónoma la inmediata paralización de las obras con arreglo a las medidas de protección que establece la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Art. 22.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Los ámbitos de vigilancia arqueológica estarán sujetos a las siguientes medidas:

- Control y seguimiento de los bienes catalogados, según su naturaleza, dependiendo de los conocimientos que de ellos se tienen (prospecciones, excavaciones, toponimia, fuentes orales, documentales, etc.), además de su grado de conservación y las posibilidades de estudio y recuperación de los mismos, ampliando, en todo caso, la información disponible: fichas técnica, planimetría, fotografía, etc.
- La concesión de licencia urbanística de cualquier índole, que comporte movimiento de tierras, o traslado o supresión del bien, estará sujeta a informe previo del Servicio municipal de Arqueología, acerca de la compatibilidad de la obra pretendida con la preservación de los restos arqueológicos o etnológicos que pudieran existir en el lugar, indicando las precauciones que deban adoptarse.
- Si la emisión del informe precisan la realización de previas indagaciones o excavaciones en el terreno, a realizar por los servicios municipales, el propietario o interesado, deberá facilitar el acceso y estancia de los técnicos, enseres y vehículos municipales en la parcela durante el tiempo necesario para efectuar las labores. Se deberá entender suspendido el plazo en tanto se realicen los trabajos arqueológicos.
- Si las excavaciones e indagaciones se pudieran efectuar al tiempo de realizar las obras particulares, sin presumible demérito para los posibles restos existentes, se propiciaría esta solución. En tal caso, el interesado vendrá obligado a señalar la fecha del inicio de las obras y a prestar su colaboración para facilitar el trabajo de los servicios municipales.

- Si durante la ejecución de las obras autorizadas se produjeran hallazgos de interés, deberán interrumpirse aquellas el tiempo preciso para acometer indagaciones complementarias o para el examen y extracción de las muestras, así como, en su caso para poder dictaminar y resolver la adopción de las medidas reguladas en el artículo siguiente. La licencia se entenderá condicionada al pleno acatamiento de estas limitaciones.

- Los solares en los que se solicita la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior.

Art. 23.- TIPO DE ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS

Se considerarán actuaciones arqueológicas las definidas en el artículo 59 de la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano y sus posteriores modificaciones.

Art. 24.- AUTORIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS

Toda actuación arqueológica deberá ser autorizada expresamente por la Consellería competente en materia de cultura en las condiciones que se determinan en el artículo 60 de la Ley 4/98.

Art. 25.- ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS PREVIAS A LA REALIZACIÓN DE CUALQUIER INTERVENCIÓN EN ZONAS, ESPACIOS DE PROTECCIÓN Y ÁREAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

En todos los inmuebles ubicados en el ámbito del Conjunto Histórico, por encontrarse ubicados sobre espacios y áreas de protección arqueológica, para la realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, sean públicas o privadas el promotor deberá aportar ante la Consellería competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, en las condiciones que se determinan en el artículo 62 de la Ley 4/98.

En caso de que para la elaboración del estudio previo resulte necesario acometer alguna de las actuaciones previstas en el artículo 59 de la Ley 4/98 las mismas serán autorizadas en los términos de los artículos 60 y 64 de la misma ley.

Art. 26.- CONDICIONES DERIVADAS DE LA AUTORIZACIÓN

1. Actuaciones de puesta en valor de los restos arqueológicos. Si del resultado de las actuaciones y estudios arqueológicos resulta la existencia de elemento arqueológico a conservar, en la actuación o intervención prevista sobre el inmueble (consolidación, conservación, restauración, rehabilitación) se incluirá un proyecto de puesta en valor de los restos encontrados que deberá ser autorizado por la Consellería competente en materia de cultura.

2. Modificación del aprovechamiento existente en la parcela. Si como resultado de la puesta en valor de los restos arqueológicos encontrados existiera pérdida del aprovechamiento urbanístico existente en la parcela donde se produce el hallazgo, éste no será motivo de compensación, siempre que no resulte contradictorio con la legislación vigente.

SECCIÓN TERCERA: NORMAS PARTICULARES DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Art. 27.- DESCRIPCIÓN

Los Bienes de Interés Cultural inmuebles inventariados son los siguientes:

- Conjunto Histórico Protegido de Burriana

-BIC-1 M49/1 Iglesia del Salvador

-BIC-2 M17/1 Ex convento de la Merced

Así mismo, la muralla islámica de Burriana está protegido como BIC de carácter genérico según Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de castillos españoles, expedido por el Ministerio de Educación Nacional y publicado en B.O.E en fecha 5 de mayo de 1949.

Art. 28.- NORMAS DE PROTECCIÓN GENERALES

1.- Los Bienes de Interés Cultural pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano estará sujetos a las determinaciones de la Ley 4/98, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano y sus posteriores modificaciones.

2.- Con carácter general resultará de aplicación a los elementos declarados Bien de Interés Cultural las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección.

3.- Los Bienes de Interés Cultural son elementos pertenecientes al Catálogo que tienen asignado el nivel de protección integral, y con carácter general deberán cumplir las Normas Urbanísticas del

Catálogo.

4.- En la ficha pormenorizada de cada elemento o bien catalogado se establecen las determinaciones particulares.

Art. 29.- NORMAS DE PROTECCIÓN PARTICULARES

La realización de cualquier intervención que afecte al monumento según el artículo 35.3 de la Ley 4/98, deberá ser autorizada por la Consellería competente en materia de cultura, previo a la concesión de licencia municipal cuando sea preceptiva.

El contenido, equipo técnico competente y desarrollo de los proyectos técnicos que desarrollan las intervenciones o actuaciones a acometer en los monumentos se realizará de acuerdo al artículo 35.4 de la Ley 4/98. Según determina este artículo de la normativa patrimonial dentro del mes siguiente a la conclusión de la intervención, el promotor del proyecto presentará ante el ayuntamiento que otorgó la licencia, para su remisión a la Consellería competente en materia de cultura, una memoria descriptiva de la obra realizada y de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención elaborada por la dirección facultativa.

Con carácter general cualquier intervención en un monumento se ajustará a los criterios definidos en el artículo 38 de la Ley 4/98.

En el caso específico de la Muralla islámica de Burriana, al ser un Bien de Interés Cultural genérico, se seguirá la normativa de aplicación prevista en la Sección Segunda y Tercera de las presentes normas, así como el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección, en tanto no se incoe el correspondiente expediente de declaración. En todo caso, los servicios arqueológicos municipales dispondrán de un registro específico para este elemento, reuniendo toda la información sobre los elementos hallados en las diferentes intervenciones así como las medias de protección propuestas en los informes previos a la solicitud de licencias.

SECCIÓN CUARTA: NORMAS PARTICULARES DE LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.

Art. 30.- DESCRIPCIÓN

Los Bienes de Interés Cultural inmuebles inventariados son los siguientes:

-BRL-1 M1/21 Iglesia de San Blai

-BRL-2 M36/1 Convento de los Carmelitas

Así mismo, la disposición adicional quinta introducida por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, establece que en todo caso, gozan de la consideración de Bienes Inmuebles de Relevancia Local, los paneles cerámicos exteriores anteriores al año 1940.

Los paneles cerámicos incluidos en el entorno de actuación del Plan Especial de Protección son los siguientes:

Manzana PEP	Ref. Manzana catastral	Ref. Parcela catastral	Calle o Plaza	Núm. Policía	Observaciones
4	96984	44	Mare de Deu de la Mercé	23	Virgen de la Merced
31	93977	2	El Raval	29	Casa Natalicia del Teniente de Artillería Juan Bta. Rochera
37	92997	11	dels Frares	4	San José
44	95985	14	Virgen del Tremedal	10	Virgen del Tremedal
		15	Virgen del Tremedal	12	Virgen del Tremedal
46	95989	25	San Cristóbal	3	San Cristóbal
54	94999	14	San Pascual	28	San Pascual
		15	San Pascual	30	San Pascual
		31	San Pedro	9	San Pascual
57	95999	7	de la Sang	2	Virgen de los Desamparados

Art. 31.- NORMAS DE PROTECCIÓN

1.- Los Bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano estará sujetos a las determinaciones de la Ley 4/98, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano y sus posteriores

modificaciones.

2.- Con carácter general resultará de aplicación a los elementos calificados como Bien de Relevancia Local las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección.

3.- Los Bien de Relevancia Local son elementos pertenecientes al Catálogo que tienen asignado el nivel de protección integral, y con carácter general deberán cumplir las Normas Urbanísticas del Catálogo.

4.- La normativa particular de protección se define en la ficha pormenorizada de cada elemento.

5.- Las actuaciones a realizar mediante licencia municipal de intervención, las intervenciones cuando sean llevadas a cabo sin necesidad de licencia y las ordenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación según el artículo 50.4 de la Ley 4/98 y se ajustarán estrictamente a las determinaciones establecidas en el Catálogo. Los ayuntamientos deberán comunicar a la Consellería competente en cultura en el plazo de diez días, las actuaciones que ellos mismos realicen, las licencias de intervención concedidas y las ordenes de ejecución que dicten sobre estos bienes.

6.- El contenido del proyecto técnico para la intervención en un Bien de Relevancia Local, según el artículo 50.6 de la Ley 4/98, contendrá un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre dichos valores. El estudio será redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las materias afectadas e indicará, en todo caso, de forma expresa el cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 38 de la Ley. Dentro del mes siguiente a la conclusión de la intervención, el promotor del proyecto presentará ante el ayuntamiento que otorgó la licencia, para su remisión a la Consellería competente en materia de cultura, una memoria descriptiva de la obra realizada y de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención elaborada por la dirección facultativa.

7.- Con carácter general cualquier intervención en un monumento se ajustará a los criterios definidos en el artículo 38 de la Ley 4/98.

Art. 32.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS PANELES CERÁMICOS

Los paneles cerámicos indicados en el artículo 30 de las presentes Normas Urbanísticas tienen protección de Bien de Relevancia Local, y por tanto, integral.

Las intervenciones en los edificios señalados deberán, junto con la documentación técnica necesaria para la obtención de la licencia de obras, acompañar un estudio gráfico y técnico de los paneles cerámicos, así como una memoria descriptiva de las actuaciones a realizar para el mantenimiento y conservación de dichos paneles en el transcurso de las obras.

Así mismo, y entendiendo que el entorno de protección de los paneles cerámicos es la propia fachada en la que se encuentran, en caso de derribo de la edificación se deberán desmontar, restaurar si procede y volver a colocar en la fachada del nuevo inmueble. Estas actuaciones deberán estar recogidas en la documentación técnica y gráfica necesaria para la obtención de la licencia que se menciona en el párrafo anterior.

2.- Plan Especial de Reforma Interior entre el Carrer El Raval y Carrer Mare de Deu del Roser. (sin efecto por acuerdo CTU de 1 de octubre de 2014-BOP núm. 122, de 9 de octubre de 2014)

- Superficie total.....2.854,89 m²

- Calificación.....EDC.1/TER

- Edificabilidad TER.....1.839,22 m²t

-Edificabilidad EDC.1.....la que se deriva de la ordenación

Condiciones de ordenación: El P.E.R.I. deberá ordenar este ámbito en la calificación EDC.1, con las determinaciones propias de esta calificación permitiendo la conexión del edificio de calificación TER con vía pública y en la calificación TER permitirá adosar la edificación a las colindantes, reservando obligatoriamente un espacio libre para el uso terciario de 300 m² el número máximo de plantas será de 2 sobre rasante, el resto de determinaciones serán las propias de dicha calificación.

3.- Plan Especial de Protección del Clot de la Mare de Déu (Acuerdo CTU de 13 de abril de 2005 – BOP núm. 73, de 18 de junio de 2005-)

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y finalidad del Plan

1. El presente Plan Especial de Protección, en adelante PE, se redacta al amparo de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, y de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo de 8 de febrero de 2002 del Gobierno Valenciano por el que se declara Paraje Natural Municipal el enclave denominado Clot de la Mare de Déu en el término municipal de Burriana.

2. El PE constituye el marco que regulara el régimen de protección del espacio natural, los usos y actividades y el uso público del mismo.

3. El contenido y alcance genéricos del PE responde a las determinaciones de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, así como a lo establecido en el Artículo 5 del Acuerdo de 8 de febrero de 2002 del Gobierno Valenciano por el que se declara Paraje Natural Municipal el enclave denominado Clot de la Mare de Déu en el término municipal de Burriana.

Artículo 2. Efectos e interpretación del Plan Especial

1. De conformidad con dispuesto en el artículo 42 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, el P.E se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística.

2. Las determinaciones de este Plan se interpretarán según el sentido propio de la materia de que se trate, teniendo en cuenta la finalidad global y los Objetivos del PE. En caso de duda, prevalecerá la interpretación que implique un nivel de protección más alto de los valores ambientales y culturales.

3. En caso de contradicción entre el texto y la cartografía del Plan, prevalecerá el primero sobre la segunda, salvo cuando la interpretación derivada de los planos venga apoyada también por otras partes del documento del PE, de forma que quede patente la existencia de un error material en el texto. En caso de duda en la interpretación de planos del PE a distintas escalas, prevalecerá la interpretación derivada de la cartografía a menor escala.

Artículo 3. Tramitación, vigencia y revisión

1. El PE se tramitará de acuerdo con el artículo 43 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, que remite para su tramitación a la legislación urbanística; requiriéndose antes de su aprobación estimación de impacto ambiental positiva por parte de la Conselleria de Medio Ambiente.

2. Las determinaciones del PE entrarán en vigor a los veinte días hábiles de su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, permaneciendo vigentes hasta tanto no se revise el Plan.

3. La vigencia del presente PE es ilimitada, pudiéndose proceder a revisar el mismo cuando las circunstancias lo requieran, siguiéndose para su revisión el mismo procedimiento de aprobación.

4. La revisión o modificación de las determinaciones contenidas en el presente Plan podrán llevarse a cabo en cualquier momento, previo informe de la Junta de Protección, siguiendo los trámites y procedimientos legalmente establecidos.

Artículo 4. Régimen de infracciones y sanciones

Las infracciones al régimen establecido en las presentes Normas tendrán la consideración de infracción administrativa, aplicándose a ellas el régimen jurídico previsto en los artículos 52 a 60 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, así como el procedimiento sancionador establecido en virtud del Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones que, en función de la naturaleza de los hechos o del bien afectado, puedan resultar asimismo de aplicación.

Artículo 5. Indemnizaciones

Las eventuales limitaciones al uso de los bienes que se derivaran como consecuencia de la aprobación del presente PE, darán lugar a indemnización cuando concurren simultáneamente los requisitos establecidos en el artículo 20.2 de la Ley 11/94, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

Artículo 6. Régimen de evaluación de impactos ambientales

Los proyectos, obras y actividades que se realicen o implanten en el ámbito territorial del Paraje se someterán al "régimen de evaluación ambiental" establecido en la legislación sectorial autonómica valenciana sobre evaluación del impacto ambiental.

Artículo 7. Autorizaciones e informes previos

1. La presente Normativa específica, en sus Normas Generales y Normas Particulares, las actuaciones, planes y proyectos cuya ejecución requiere autorización especial del Ayuntamiento de Burriana y aquellos que requieren informe vinculante de la Conselleria de Medio Ambiente.

2. Las autorizaciones anteriores se otorgarán sin perjuicio de la obligación de obtener las licencias o autorizaciones que sean aplicables con carácter sectorial a determinadas actividades, así como en concordancia con lo establecido en la presente normativa.

3. Las solicitudes de autorización deberán presentarse acompañadas de la siguiente documentación:

- Identificación del solicitante.
- Descripción pormenorizada de la actuación, incluyendo características técnicas y periodo de ejecución de la misma.
- Efectos previstos sobre los valores ambientales y culturales del Paraje, así como sobre el ambiente socioeconómico.
- Plano o croquis de localización de la actividad.
- Proyecto o Memoria técnica cuando corresponda.

4. La Junta de Protección del Paraje emitirá un informe técnico preceptivo sobre las solicitudes de autorización, previamente a la resolución de las mismas.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

CAPÍTULO I. NORMAS SOBRE LA ACTIVIDAD AGRARIA

Artículo 8. Definición y régimen general de ordenación

1. A los efectos de este Plan se consideran agrarias las actividades relacionadas directamente con la explotación económica de los recursos vegetales cultivados, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En particular, se consideran agrarias las siguientes actividades:

a) Labores directas de cultivo que, en la zona de marjal, corresponderán al conjunto de actuaciones, directas e indirectas, relacionadas con el cultivo del arroz.

b) Trabajos y obras de defensa del suelo y de la vegetación distintos de las labores ordinarias de cultivo que, previa autorización del Ayuntamiento y previo informe de la junta de protección y de la Conselleria de Medio Ambiente, sean necesarios con el fin de salvaguardar la potencialidad productiva de los terrenos, o bien, y en relación con dicha finalidad, para conservar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del suelo o prevenir los efectos de desastres naturales.

c) Actos destinados a cumplir los deberes derivados de la legislación administrativa concurrentemente aplicable con este Plan, en relación con bienes de demanio natural, conservación del medio ambiente, explotación de recursos naturales.

d) Las eventuales actuaciones tendentes a la reversión de los terrenos a su estado natural con el fin de restablecer las condiciones necesarias de hábitats naturales para la flora y fauna silvestres, durante el periodo transitorio hasta el cese del cultivo.

e) Realización de obras y construcciones relacionadas con la instalación, reparación, modificación o ampliación de infraestructuras necesarias para la actividad agraria, tanto en el terreno de cultivo como en la red viaria de uso agrícola predominante, así como en la red de acequias y canales y en las infraestructuras hidráulicas relacionadas con el cultivo del arroz. Dichas actuaciones deberán contar con la autorización previa del Ayuntamiento e informe de la Conselleria de Medio Ambiente.

f) El uso y disposición de instalaciones y edificaciones existentes tanto en el terreno de uso agrícola como en la red de acequias y canales, relacionadas directamente con los usos agrarios. Se permite expresamente la continuidad de las edificaciones e instalaciones existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan que se hallen directamente ligadas al almacenamiento, manipulación o envasado de productos agrarios.

- g) Conservación de las edificaciones o instalaciones existentes.
 - h) Construcción de edificaciones destinadas a almacenamiento, manipulación y envasado de productos agrícolas o albergue de maquinaria, aperos y cosechas, previa autorización de la previa autorización del Ayuntamiento e informe vinculante de la Conselleria de Medio Ambiente.
2. Con carácter general, la actividad agraria vinculada al cultivo de cítricos, practicada conforme a los usos tradicionales, está autorizada en su ámbito de extensión actual dentro del Paraje por su interés social, económico y cultural.

Artículo 9. Normas específicas sobre las construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agraria

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agraria guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a que se dedique la explotación en que hayan de instalarse.
2. Solo se permitirán casas de apero de altura máxima 3 metros, cubierta a dos aguas, paredes enlucidas y pintadas de color blanco o colores terrosos.

Artículo 10. Normas específicas sobre control de plagas y uso de productos fitosanitarios.

1. El uso de productos fitosanitarios deberá ajustarse a las normas y planes sectoriales que sean de aplicación. En cualquier caso se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:
 - a) Con carácter general, queda prohibida la aplicación de productos fitosanitarios de categoría toxicológica C.
 - b) Se prohíbe la aplicación de herbicidas por medios aéreos.
 - c) Es obligatoria la posesión del carnet de manipulador de plaguicidas fitosanitarios para su aplicación.
 - d) Se evitará la utilización de derivados del MCPA.
 - e) En las aplicaciones contra algas se prohíbe la utilización de derivados de sales de estaño y mancoceb.
2. El órgano de gestión del Paraje, en colaboración con los servicios técnicos de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación y con las entidades privadas representativas del sector agrario, efectuará un seguimiento sobre las posibles plagas que puedan darse en el ámbito del Paraje, informando puntualmente a los organismos competentes de cualquier incidencia en la materia.
3. Recogida selectiva de residuos tóxicos agrícolas
 - a) El Ayuntamiento, con la colaboración de las organizaciones agrarias, promoverá la recogida selectiva de los residuos tóxicos agrícolas en el ámbito del Paraje, siendo la Junta de Protección del Paraje la encargada del seguimiento técnico de las actuaciones.
 - b) Con este fin se instalarán contenedores en las áreas de uso agrícola del Paraje, que deberán ser retirados periódicamente por el Ayuntamiento.
 - c) Los residuos que se almacenen en dichos contenedores deberán gestionarse de acuerdo con su naturaleza y características.

Artículo 11. Previsión sobre infraestructuras agrarias

La Junta de Protección del Paraje evaluará el estado de las infraestructuras agrícolas existentes, en colaboración con las organizaciones agrarias locales, estableciendo las necesidades en materia de, mejoras de acequias de riego, mejora de la eficiencia de riego, control de los vertidos de retorno de riegos.

CAPÍTULO II. NORMAS SOBRE LA ACTIVIDAD PESQUERA Y OTROS APROVECHAMIENTOS PISCÍCOLAS

Artículo 12. Marco normativo de la actividad pesquera

1. La actividad pesquera está regulada, con carácter general, en la Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1942 y en su Reglamento de 6 de abril de 1943, así como en el artículo 33, apartado 2, de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
2. Dentro de dicho marco legislativo, la Conselleria de Medio Ambiente emite Órdenes anuales sobre periodos hábiles y normas generales sobre la pesca en aguas continentales de la Comunidad Valenciana, definiendo las especies de pesca permitida, las limitaciones y prohibiciones de carácter general y otros aspectos de la actividad. Dichas disposiciones regularán con carácter general la

actividad pesquera en el ámbito del Paraje, complementadas con las normas específicas que este Plan establece en los artículos siguientes para determinados aspectos locales de la actividad.

Artículo 13. Prohibición de la pesca

En el ámbito del paraje queda prohibida la pesca salvo autorización expresa del Ayuntamiento y de la Conselleria de Medio Ambiente por razones excepcionales y cuando de no realizarse a misma puedan derivarse daños sobre los ecosistemas autóctonos.

CAPÍTULO III. NORMAS SOBRE LAS ACTIVIDADES GANADERAS

Artículo 14. Concepto y régimen general de ordenación

1. Se consideran ganaderas las actividades relacionadas con la explotación, cría, reproducción y aprovechamiento de especies animales. Con carácter general, el ejercicio de esta actividad se someterá a las normas y planes sectoriales que le sean de aplicación.
2. Quedan prohibidas las construcciones e instalaciones ganaderas de nueva planta en el ámbito del Paraje. Esta prohibición se extiende tanto a la ganadería intensiva estabulada como a las construcciones ligadas a las explotaciones extensivas o semiextensivas, tales como apriscos, corrales y dormideros.
3. Las construcciones e instalaciones ganaderas existentes en el momento de aprobación de las presentes normas podrán seguir ejerciendo su actividad con arreglo a la normativa sectorial aplicable, si bien no podrán ampliar la superficie ocupada por las mismas.

Artículo 15. Normas sobre la acuicultura

1. Se prohíbe la implantación de piscifactorías en el ámbito del Paraje, entendiéndose por tales las instalaciones dedicadas a la cría astacícola y piscícola de carácter intensivo, tanto de cría, como de engorde.

CAPÍTULO IV. NORMAS SOBRE LA ACTIVIDAD CINEGÉTICA

Artículo 16. Régimen general de la actividad cinegética

Se prohíbe la caza en el ámbito del Paraje, salvo autorización expresa del Ayuntamiento y de la Conselleria de Medio Ambiente por razones excepcionales y cuando de no realizarse la misma puedan derivarse daños sobre los ecosistemas autóctonos.

CAPÍTULO V. NORMAS SOBRE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 17. Régimen general urbanístico

1. Los terrenos de todo el ámbito del Paraje se clasifican como suelo no urbanizable.
2. El dominio hidráulico del río Ana mantiene la clasificación de suelo no urbanizable de protección especial dominio público hidráulico, siéndole de aplicación la normativa del Plan General para dichos suelos y en su defecto la Ley 4/1992 de suelo no urbanizable y la Ley 29/1985, de Aguas y su desarrollo reglamentario.
3. El suelo no urbanizable de los alrededores de la Torre del Mar y de la Ermita se califica de protección especial históricoartística- arqueológica, siéndole de aplicación la normativa del Plan General para este tipo de suelo.
4. El resto del ámbito del Plan se clasifica como suelo no urbanizable de red primaria de espacios libres del parque natural municipal del Clot, rigiéndose por la presente normativa.
5. El uso dominante en el ámbito del paraje será el de conservación y regeneración de riberas y lámina de agua.
6. Los usos tolerados serán el agrícola y el ocio-recreativo, didáctico-científico y religioso.
7. Usos prohibidos: los no contemplados en los dos apartados anteriores de este artículo.

Artículo 18. Normas generales sobre edificación en el Suelo No Urbanizable

1. No se permite la edificación de nueva planta, con las siguientes excepciones: las edificaciones agrícolas descritas en artículos anteriores; edificaciones que puedan preverse como equipamiento público, y edificaciones destinadas a servicios públicos relacionados con la gestión del Paraje o con las actividades de gestión de los recursos ambientales, siempre que sean instalaciones portátiles o desmontables.
2. Con carácter general se permite en todo el ámbito del Paraje la rehabilitación o reconstrucción de

edificaciones preexistentes, para lo cual se deberá respetar en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales, poniendo especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos macizos, composición, materiales, color externo y detalles constructivos.

Con el fin de garantizar la debida adaptación paisajística de estas edificaciones a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, incluyendo la utilización de documentos gráficos.

3. Las edificaciones e instalaciones vinculadas al uso agrario cumplirán el régimen de ordenación específico establecido en las Normas Generales sobre la Actividad Agraria, sin perjuicio del régimen general determinado en este Capítulo.

4. Las obras que se lleven a cabo en construcciones o edificaciones catalogadas se ajustarán a lo establecido en el plan general.

5. Sin perjuicio de las determinaciones de los anteriores apartados de este artículo, la construcción de edificaciones en el Suelo No Urbanizable, así como las obras de reforma y adecuación exterior de las mismas, deberán ajustarse a las determinaciones sobre condiciones estéticas de la edificación en el medio rural que figuran en el Capítulo XI (Normas sobre protección del paisaje) de estas Normas Generales.

Artículo 19. Instalaciones portátiles y desmontables en Suelo No Urbanizable.

1. Con la excepción de las instalaciones de equipamiento público y destinadas a servicio público, queda prohibida la instalación de elementos portátiles destinados a vivienda o a u otros usos, incluso los agrícolas, tales como pabellones, módulos, caravanas, vagonetas, cobertizos, cerramientos o habitáculos.

2. Dicha prohibición se extiende a los elementos desmontables no portátiles, con cualquiera de las características indicadas en el apartado anterior, permanentes o semipermanentes, construidos con materiales de desecho.

CAPÍTULO VI. NORMAS SOBRE EL USO PÚBLICO DEL PARAJE

A) PLAN DE USO PÚBLICO

Artículo 20. Plan de Uso Público del Paraje

1. La Junta de Protección del Parque elaborará un Plan de uso Público del Paraje que contendrá las determinaciones necesarias para la ordenación y la gestión de las actividades ligadas al disfrute ordenado y a la enseñanza de los valores ambientales y culturales del Parque, efectuadas tanto por iniciativa pública como privada o mixta.

2. El Plan lo aprobará el Ayuntamiento con informe vinculante de la Conselleria de Medio Ambiente.

B) NORMAS SOBRE ALOJAMIENTO TURÍSTICO Y OTRAS ACTIVIDADES HOSTELERAS Y RECREATIVAS VINCULADAS A CONSTRUCCIONES

Artículo 21. Campamentos de turismo o campings

Se prohíben los camping y campamentos públicos y privados de turismo en todo el ámbito del Paraje Natural.

Artículo 22. Actividades recreativas y de esparcimiento vinculadas a construcciones

1. Solo se permitirán en las áreas acondicionadas al efecto y grafiadas en los planos de ordenación del este Plan.

2. Tendrán la consideración de equipamientos públicos y se explotarán directa o indirectamente por el Ayuntamiento, con la aplicación de medidas correctoras en materia de contaminación acústica, eliminación de barreras arquitectónicas y de espectáculos públicos, seguridad e higiene.

C) NORMAS SOBRE LAS ACTIVIDADES RECREATIVAS NO VINCULADAS A CONSTRUCCIONES

Artículo 23. Recreo concentrado

1. El recreo concentrado se define como aquel que se desarrolla en un espacio habilitado para actividades recreativas, dotado con equipamientos de escasa entidad como mesas, bancos, fuentes, servicios sanitarios, juegos infantiles y papeleras.

2. Esta actividad se desarrollará, exclusivamente, en las zonas habilitadas para ello y grafiadas en lo planos de ordenación del presente plan especial.

Artículo 24. Circulación motorizada en el Paraje

1. Con carácter general se prohíbe la circulación motorizada por los caminos del Paraje salvo los vehículos autorizados por el Ayuntamiento o Junta de Protección.

2. Se exceptúan de la autorización anterior los:

- Vehículos de Administraciones Públicas que circulen como consecuencia de necesidades del servicio o de la realización de actividades de mantenimiento de infraestructuras, servicios públicos, etc.
- Vehículos que realicen servicios de rescate, emergencia o cualquier otro de naturaleza pública.
- Vehículos de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado.

Artículo 25. Acampada libre

1. Se prohíbe la acampada libre en todo el ámbito territorial del Paraje.

Artículo 26. Actividades deportivas organizadas

1. Cualquier actividad deportiva en la que puedan intervenir mas de cinco personas o espectadores, organizada por entidades públicas o privadas en el ámbito del Paraje requerirá autorización previa del Ayuntamiento previo informe vinculante de la Junta de Protección del Paraje.

2. Se permite la realización de deportes por los particulares siempre que no requieran la utilización de elementos ruidosos o puedan causar daños a la fauna y flora presente en la zona.

3. Se autorizan los paseos a caballo, exclusivamente, en los caminos de uso público del ámbito del Paraje señalizados autorizando este uso

4. Actividades motorizadas: motocross, trial, squad:

a) Queda prohibida en el Paraje la práctica de actividades motorizadas con fines deportivos o lúdicos, tales como motocross, trial, squad y similares.

b) Asimismo, queda prohibida la utilización de motos acuáticas.

CAPÍTULO VII. NORMAS SOBRE PROTECCION DE LA FLORA Y LA FAUNA

Artículo 27. Régimen general

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo establecido al respecto en la legislación sectorial sobre fauna y flora silvestres, no se permiten las actividades que puedan provocar, directa o indirectamente, la destrucción o deterioro irreversibles de poblaciones o elementos de la fauna y flora silvestres. La prohibición se extiende a las actividades que puedan alterar o destruir los hábitats de las especies silvestres animales y vegetales, así como los enclaves necesarios para los ciclos vitales de la fauna tales como nidos, madrigueras y dormideros.

Artículo 28. Protección de la vegetación silvestre.

1. Se consideran formaciones vegetales sujetas a las determinaciones de este artículo todas aquellas no cultivadas ni resultantes de la actividad agrícola, incluyendo en este último caso las especies nitrófilas que acompañan a los cultivos y sus márgenes como vegetación adventicia.

2. Todas las formaciones vegetales no excluidas por los apartados anteriores, se consideran objeto de protección por esta Normativa, sin perjuicio de la protección específica de las especies vegetales de interés preferente a que se refiere el artículo anterior.

3. La protección de las formaciones vegetales silvestres se extiende tanto a la integridad de las plantas individuales que constituyen las asociaciones vegetales como a la estructura y composición florística de estas últimas.

4. Se autorizan la realización de labores de revegetación, restauración, conservación y tratamientos selvícolas en todo el ámbito del Paraje respetando lo establecido en este artículo. La realización de estas actuaciones requerirán la redacción de una memoria o proyecto de las mismas que será aprobado por el Ayuntamiento con informe de la Junta de Protección y de la Conselleria de Medio Ambiente.

5. Con las excepciones indicadas en los apartados anteriores, queda prohibido en el ámbito del Paraje:

a) La extracción de las raíces u otras partes subterráneas de las plantas silvestres, así como la recogida de semillas, salvo autorización expresa de la Junta de Protección, por motivos científicos,

educativos o de conservación de las especies de que se trate.

b) La deposición de escombros, sustancias sólidas o basuras, así como el vertido de líquidos o fluidos susceptibles de causar daños a las plantas.

c) La introducción de especies susceptibles de constituir plagas o de generar enfermedades

d) La introducción y repoblación de especies no autóctonas.

e) La roturación, tala, corta, arranque, recolección o cualquier otra acción que pueda alterar o perjudicar las condiciones del espacio natural o de las especies de flora silvestre existentes si no cumple con lo establecido en el apartado 4 y 6 de este artículo.

f) La destrucción o deterioro de la cubierta vegetal, tanto en los pies vegetales individuales como en la estructura y composición de las formaciones vegetales, mediante cualquier medio mecánico, físico, químico, biológico o de otro tipo si no cumple con lo establecido en el apartado 4 y 6 de este artículo.

6. Los acondicionamientos del sistema, deberán reunir los siguientes requisitos:

a) No se podrán realizar a costa del desarraigo de elementos vegetales protegidos por la normativa del presente Plan.

b) Deberán adaptarse a las características paisajísticas propias de la zona de que se trate, cuidando de no romper horizontes visuales que oculten vistas deseadas.

c) Se considerarán especies indicadas para labores restauración y regeneración las especies de las Comunidades típicas de ribera y zonas palustre en la Comunidad Valenciana.

7. La Junta de Protección promoverá la eliminación progresiva de la vegetación exótica, especialmente arbórea y arbustiva, y su sustitución por especies autóctonas. No obstante, se evitará la eliminación de aquellos ejemplares arbóreos o arbustivos que, pese a su carácter alóctono, tengan carácter monumental por sus dimensiones o su edad.

8. Los jardines botánicos con muestras de flora exótica, quedan prohibidos.

Artículo 29. Protección de la fauna silvestre.

1. Con objeto de proteger la fauna silvestre se prohíbe:

a) La introducción de especies animales exóticas, con excepción de las utilizadas para el control biológico de plagas que realice la Conselleria de Agricultura mientras duren los usos agrícolas en el ámbito del Paraje.

b) La destrucción, muerte, deterioro, recolección, comercio, captura en vivo, posesión o exposición de animales vivos protegidos por la legislación sectorial vigente y por las presentes Normas.

c) La recolección, posesión o comercio de huevos o crías.

d) La posesión, tráfico, manipulación y comercio no autorizados de ejemplares muertos, así como de sus restos.

e) La producción de sonidos innecesarios que alteren la tranquilidad habitual de la fauna.

f) La destrucción de los hábitats faunísticos existentes en el Paraje, salvo las actuaciones autorizadas en el artículo anterior sobre la vegetación.

2. Podrán quedar sin efecto las prohibiciones anteriores, previa autorización del Ayuntamiento y de la Conselleria de Medio Ambiente, cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si de su aplicación se derivaran efectos perjudiciales para la salud y seguridad de las personas.

b) Cuando de su aplicación se derivaran efectos perjudiciales para especies protegidas

c) Para prevenir perjuicios importantes a los cultivos, los bosques, la caza, la pesca y la calidad de las aguas.

d) Cuando sea necesaria por razones de investigación, educación, repoblación o reintroducción de especies o cuando se precise para programas de conservación en otros espacios naturales protegidos.

3. El Ayuntamiento de forma directa o previa solicitud de la Junta de Protección, podrá limitar temporalmente el tránsito de personas, y usos recreativos-ocio, didácticos y religiosos en el ámbito del Paraje.

4. La realización de cualquiera de las actividades que a continuación se relacionan requerirá autorización expresa de la Junta de Protección del Paraje:

a) Instalación de observatorios para la observación de la fauna.

b) Anillamiento de aves con fines científicos.

c) Introducción de fauna autóctona, en el ámbito territorial del Paraje.

Artículo 30. Recuperación de hábitats.

Todas aquellas actuaciones que tengan como finalidad la recuperación de terrenos agrícolas o de otra naturaleza como hábitats de especies silvestres, requerirán ser aprobadas por el Ayuntamiento, previo

informe de la Junta de Protección y de la Conselleria de Medio Ambiente.

CAPÍTULO VIII. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS, DE LOS AMBIENTES HÚMEDOS Y DE LOS CAUCES

Artículo 31. Protección del medio acuático en lámina de agua del Clot

1. Con la excepción de las actuaciones necesarias para la práctica agrícola mientras esta dure, quedan prohibidos, con carácter general, aquellos usos y actividades que contribuyan a +deteriorar la calidad y a disminuir la cantidad de las aguas en los ecosistemas acuáticos, así como aquellas obras e infraestructuras que alteren el flujo hídrico o supongan un manejo abusivo del mismo y de sus recursos naturales.
2. Se autoriza el vertido de los retornos de riego de las acequias que ahora lo están haciendo en el ámbito del Paraje, siempre que se garantice que no disminuyen la calidad de las aguas del Paraje.
3. Se autoriza la recreación de un Ullal en la zona grafiada en los planos de ordenación. El proyecto constructivo será aprobado por el Ayuntamiento con informe previo de la Junta de Protección.

Artículo 32. Actuaciones en los cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua

La realización de obras o actividades en los cauces públicos y sus márgenes se someterán a los trámites y requisitos exigidos por el artículo 69 de la Ley de Aguas.

Artículo 33. Objetivos de calidad del medio hídrico

El Ayuntamiento promoverá ante los diferentes órganos y entes públicos competentes tanto estatales como autonómicos, la determinación de los objetivos de calidad necesarios que deben cumplir los recursos hídricos en el ámbito del Paraje.

Artículo 34. Vertidos sólidos y líquidos al medio hídrico

1. Con carácter general, se prohíbe el vertido directo o indirecto a los cauces, lagunas o acuíferos subterráneos, de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica puedan alterar las aguas con daños para la salud pública o los recursos naturales.
2. Se podrán autorizar vertidos de aguas residuales depuradas procedentes de los equipamientos públicos y servicios públicos previa depuración en fosa séptica homologada y autorización de vertido por parte del Organismo de cuenca.

Artículo 35. Protección de los acuíferos subterráneos

1. Se prohíben en el ámbito del Paraje la apertura de nuevos pozos para captación de aguas subterráneas, exceptuándose aquellas destinadas a satisfacer las necesidades derivadas de infraestructuras de uso público o de recuperación de terrenos como hábitats de especies de flora y fauna silvestre.
2. Con carácter general se prohíbe la construcción de pozos ciegos y de fosas sépticas para el saneamiento de actividades.

CAPÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DE LOS SUELOS

Artículo 36. Movimiento de tierras y extracción de áridos.

1. Solo podrán realizarse los movimientos de tierra autorizados por el Ayuntamiento para la revegetación, restauración, conservación y regeneración del ullal en los términos establecidos en los artículos anteriores.
2. Quedan exceptuadas del citado requisito las labores de preparación y acondicionamiento de suelos relacionadas con la actividad agrícola, mientras dure esta actividad en el ámbito del Paraje.
3. Se prohíbe la extracción de áridos en todo el ámbito del Paraje.

CAPÍTULO X. NORMAS SOBRE PROTECCION DEL PAISAJE

Artículo 37. Definiciones y régimen general

1. A los efectos de esta Normativa, serán objeto de protección especial, tanto los elementos naturales y seminaturales del medio, bióticos y abióticos, como aquellos elementos y conjuntos de origen antrópico que, en interacción histórica con dichos elementos naturales en un ambiente

socioeconómico rural de zona húmeda mediterránea, han configurado el paisaje del Paraje tal y como aparece en la actualidad.

2. Se entiende por elementos naturales o seminaturales del paisaje, tanto las formaciones vegetales naturales con su fauna

asociada como los rasgos geomorfológicos vinculados al ambiente de cauce del paraje.

3. Se entiende por elementos antrópicos del paisaje el patrimonio etnográfico constituido por las infraestructuras y construcciones ligadas a las actividades socioeconómicas del medio rural y los elementos etnológicos del acervo cultural local ligados al uso histórico de los recursos naturales, incluyendo las formas específicas de uso de los mismos que configuraron determinado modelo local de organización de los paisajes humanizados. En este concepto se incluyen asimismo los elementos del patrimonio arqueológico e histórico-artístico.

4. Con objeto de conservar con un nivel de calidad suficiente los valores paisajísticos a que se refiere este artículo, con carácter general la implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto paisajístico negativo deberá realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje. A tal fin se evitará especialmente la ubicación de los mismos en lugares de gran incidencia visual. En cualquier caso, las instalaciones que se realicen deberán incorporar medidas adecuadas de integración paisajística.

Artículo 38. Condiciones estéticas y requerimientos paisajísticos de las construcciones e instalaciones

Adicionalmente a las disposiciones sobre edificación que establece el Capítulo V de estas Normas Generales, las instalaciones y edificaciones deberán incorporar las siguientes medidas correctoras para su integración en el paisaje:

a) Con carácter general, se prohíben los elementos de propaganda o publicidad, o construcción de cualquier elemento que limite el campo visual o rompan la armonía del paisaje.

b) El Ayuntamiento tendrá en cuenta, al autorizar o informar los proyectos referentes al paraje los efectos de su realización sobre los valores paisajísticos del Paraje.

c) Para la delimitación de parcelas agrícolas mientras se mantenga este uso en la zona se propiciará el empleo de cerramientos vegetales tradicionales, principalmente de adelfa o baladre y de ciprés. También se permitirán los cerramientos elaborados con cañas, debiendo el propietario realizar un mantenimiento adecuado sobre los mismos.

d) La protección parcial mediante cortavientos de áreas sometidas a aprovechamiento agrícola, no se realizará, en ningún caso, con mallas metálicas, plastificadas o no, y/o bandas y mallas plásticas.

e) No se permitirán las instalaciones que presenten coloridos inadecuados por su contraste con el entorno, excepto en aquellas en que sea imprescindible por razones de seguridad de la instalación.

f) Se considerarán los valores paisajísticos de las diferentes áreas del Paraje como un criterio determinante para la ubicación de las distintas infraestructuras y usos. En consecuencia, la implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico deberán realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje natural o edificado.

g) Los valores paisajísticos y medioambientales de las diferentes áreas del Paraje se tendrán en cuenta a la hora de establecer los criterios de ubicación de las distintas infraestructuras y usos, para lo cual, se tendrán en cuenta las directrices contempladas en la cartografía informativa del presente Plan sobre unidades de paisaje y capacidades de acogida del territorio.

h) En las áreas en las que se produzcan impactos negativos sobre el paisaje por la construcción de infraestructuras, edificaciones u otros elementos, se aplicarán medidas de regeneración y restauración que podrían incluir, en caso necesario, restricciones a los usos y aprovechamientos.

Artículo 39. Normas sobre publicidad estática.

1. Se prohíbe la instalación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluyendo la publicidad apoyada directamente o establecida tanto sobre elementos naturales del territorio (roquedos, árboles, laderas y otros) como sobre las edificaciones.

2. En el Paraje se admitirán, únicamente, los indicadores de actividades, establecimientos y lugares que por su tamaño, diseño y colocación estén adecuados a la estructura ambiental donde se instalen, así como todos los de carácter institucional que se consideren necesarios para la correcta gestión del espacio protegido.

CAPÍTULO XI. NORMAS GENERALES SOBRE INFRAESTRUCTURA

Artículo 40. Normas generales sobre obras de infraestructura

La realización de obras para la instalación, mantenimiento o remodelación de infraestructuras de cualquier tipo, deberá atenderse, además de a las disposiciones de las normativas sectoriales aplicables, a los siguientes requisitos genéricos:

- a) Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las condiciones ecológicas y paisajísticas del territorio, con el fin de evitar la creación de obstáculos a la libre circulación de las, así como degradación de la vegetación natural o impactos paisajísticos negativos.
- b) Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal, debiéndose proceder, a la terminación de las obras, a la restauración del terreno y de la cubierta vegetal. Asimismo, se evitará la realización de obras en aquellos períodos en que puedan comportar alteraciones y riesgos para la fauna.

Artículo 41. Normas específicas

1. Instalaciones de iluminación:

La contaminación lumínica se define como el brillo o resplandor de luz en el cielo nocturno producido por la reflexión y difusión de luz artificial en los gases y en las partículas del aire por el uso de luminarias inadecuadas o el incorrecto apantallamiento de las mismas. Con el fin de reducir dicha contaminación en el ámbito del Paraje, el alumbrado público, si se instala, se adaptará a los criterios establecidos en el presente Plan con el fin de reducir su impacto y evitar la emisión de luz hacia el cielo.

A tal efecto se seguirán las siguientes normas:

- a) Las lámparas deberán ser de vapor de sodio de baja presión o similares.
- b) La luminaria deberá orientarse de forma que el haz de luz se proyecte sobre el suelo.
- c) Queda prohibida la utilización de lámparas de vapor de mercurio.
- d) Las luminarias se instalarán sin inclinación alguna respecto al suelo, especialmente las de vidrio curvo.
- e) Se prohíbe la proyección de luz hacia el cielo mediante la utilización de proyectores, cañones de luz, láseres o similares.
- f) En cualquier caso se procurará evitar la emisión de luz hacia arriba, para lo cual, se procurará la utilización de pantallas adecuadas que eviten dicho efecto.
- g) La altura de las luminarias no superará los 60 cm del suelo.

2. Tendidos e infraestructuras de suministro de energía eléctrica y de telefonía:

- a) Con el fin de evitar la alteración del paisaje, las infraestructuras de suministro de energía eléctrica y telefonía que se instalen en el ámbito del Paraje deberán ser subterráneas.
- b) Las instalaciones de telefonía en el ámbito del Plan serán inalámbricas.
- c) Se prohíben las antenas repetidoras de telefonía y demás instalaciones de telefonía que no sean de uso exclusivo de los servicios públicos del paraje.

3. Red viaria:

- a) Solo podrán abrirse nuevos viales en las áreas agrícolas actuales cuando éstas se incorporen a los sistemas generales.
- b) Se prohíbe el asfaltado de los viales. El afirmado de los viales se realizará con zahorras compactadas, tierra batida o similar.

4. Abastecimiento de agua potable:

Las instalaciones serán subterráneas en todo el ámbito del paraje y solo podrán dar servicio a los servicios públicos del mismo.

5. Cruce de servicios:

Los servicios de cualquier tipo entre sectores de planeamiento a ambos márgenes del río Anna evitarán el Paraje Natural, debiendo efectuarse a través de la barra de cierre de la lámina de agua en el litoral.

CAPÍTULO XII. NORMAS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN

Artículo 42. Promoción de las actividades de investigación

1. Con independencia del potencial uso público del Paraje como recurso utilizable en la investigación básica sobre el medio físico, el territorio y el ambiente socioeconómico y cultural, a disposición en forma ordenada de los investigadores y las entidades y organismos especializados, el Ayuntamiento

en colaboración con la Conselleria de Medio Ambiente, para una mejor gestión y administración del espacio protegido, promoverá la realización de actividades de investigación aplicada en materia de conocimiento y gestión de los recursos ambientales y culturales.

2. Dichas actividades podrán realizarse, atendiendo a las características de las mismas y a sus requerimientos en medios humanos y materiales, con medios propios de las administraciones públicas competentes o mediante las oportunas colaboraciones con entidades y organismos científicos, técnicos o académicos.

A este respecto, se celebrarán con los oportunos organismos y entidades científicas y académicas, los Convenios o acuerdos de Colaboración necesarios.

3. Las materias prioritarias de investigación aplicada en el ámbito del Paraje son las siguientes, en relación abierta que podrá adaptarse a las necesidades de la gestión del espacio protegido:

- a) Seguimiento y evaluación de la calidad físico-química, biológica y ecológica de las aguas.
 - b) Estudio limnológico de los ecosistemas acuáticos.
 - c) Determinación del caudal mínimo medioambiental de agua necesario para el Paraje
 - d) Investigación básica sobre las especies de flora y fauna autóctonas.
 - e) Desarrollo de programas de conservación, recuperación y gestión de especies de flora y fauna considerados de interés especial por su carácter endémico, raro o amenazado, así como sobre las condiciones para la recuperación o mejora de sus hábitats.
 - f) Métodos de agricultura integrada o biológica en el ámbito del Paraje, especialmente lucha biológica y técnicas de abonado racional de los cultivos.
 - g) Estudios sobre técnicas de aprovechamiento y valorización de residuos agrícolas.
 - h) Sistemas de depuración de aguas residuales, reducción de nutrientes mediante la creación de lagunas y la recreación de hábitats naturales.
 - i) Investigación etnográfica y etnológica sobre el medio humano tradicional del Paraje.
 - j) Investigación sobre métodos de administración y gestión de los recursos naturales desde distintas perspectivas: jurídica, administrativa, económica.
 - k) Métodos de gestión del uso público del Paraje, desde los puntos de vista técnico, sociológico, económico y empresarial.
4. El Ayuntamiento facilitará el conocimiento y promoverá la divulgación de los trabajos de investigación realizados en el ámbito del Paraje.

Artículo 43. Autorizaciones

Sin perjuicio del régimen general de Autorizaciones que figura en las Disposiciones Generales de esta Normativa, se establece el siguiente régimen específico para la realización, por personas o entidades ajenas al Ayuntamiento o a la Conselleria de Medio Ambiente de actividades o proyectos de investigación que tengan por objeto los recursos ambientales y culturales del Paraje:

a) Las actuaciones que afecten directa o indirectamente a la flora, la fauna o los hábitats protegidos, requerirán autorización previa de la Junta de Protección. Con esta finalidad, la persona o entidad que vaya a realizar la actividad investigadora acompañará a la solicitud una memoria del Proyecto de Investigación que se va a desarrollar, la cual contendrá como mínimo las siguientes especificaciones:

- Objetivos del proyecto o trabajo de investigación.
- Materiales, métodos de trabajo, duración y personal que interviene en el estudio.
- Presupuesto y financiación del proyecto.
- Currículum vitae del director del proyecto y demás personal investigador.
- Mapa a escala adecuada (mínimo 1/10.000) del área en la que se desarrollarán los trabajos de cara a la evaluación de posibles restricciones o limitaciones.
- Estimación del impacto previsible sobre el medio natural de la investigación que se propone.

a) Las autorizaciones podrán contener condiciones o restricciones para la ejecución del proyecto. Cabe su revocación si las investigaciones se apartan de lo establecido en la memoria del proyecto presentado, o si las labores de investigación se han llevado a cabo vulnerando las directrices establecidas por la autorización.

b) En particular, la realización de actividades de anillamiento científico de aves en el ámbito del Paraje requerirá estar en posesión del carné de anillador, de acuerdo con lo establecido en la normativa específica, sin perjuicio de la autorización indicada en el punto anterior. En la solicitud de autorización se hará constar el nombre, el DNI, domicilio, acreditación de la vigencia del carnet de anillador, especie o especies de aves a anillar, métodos a emplear, así como calendario y lugar donde se realizarán las capturas.

c) Una vez realizado el estudio científico autorizado, la persona o entidad interesada deberá presentar informe a la Junta de Protección sobre los resultados, así como sobre cualquier otro dato que pueda

ser interesante desde el punto de vista científico o de gestión del espacio natural. En el supuesto de que los trabajos de investigación autorizados sean publicados, el director del Proyecto deberá aportar un ejemplar de la publicación.

d) Las autorizaciones otorgadas para anillamiento científico de aves no excluyen de la necesidad de obtener por el anillador los permisos correspondientes de los particulares en su caso.

e) Los promotores de proyectos de investigación sobre los valores naturales y culturales del Paraje que, por no afectar directamente a la flora, la fauna o los hábitats protegidos, no requieren autorización previa, deberán no obstante comunicar a la Junta de Protección o al Ayuntamiento la existencia del proyecto, debiendo facilitar a la misma el acceso a los resultados de las investigaciones con destino al fondo documental del Paraje.

TITULO III. NORMAS PARTICULARES RELATIVAS A LA ZONIFICACIÓN DEL PARAJE NATURAL MUNICIPAL

CAPÍTULO I. ZONIFICACIÓN DEL PARAJE NATURAL MUNICIPAL

Artículo 44. Zonas de ordenación

Se establece en el ámbito territorial del Paraje una zonificación del suelo definida por las siguientes categorías de ordenación:

- CAUCE SECO
- LAMINA DE AGUA
- CASA GUARDERÍA/AULA DE LA NATURALEZA
- REGENERACIÓN ULLAL
- AREA RECREATIVA
- AREAS FORESTAL

CAPÍTULO II. CAUCE SECO-LAMINA DE AGUA

Artículo 45. Definición

Constituyen el cauce actual del río Anna y coincide con el dominio público hidráulico.

Artículo 46. Régimen general de ordenación

Con carácter general, esta categoría de ordenación está destinada específicamente a la conservación del medio, mediante medidas específicas de protección que implican limitaciones para ciertos usos, así como la ejecución de actuaciones gestoras dirigidas a la preservación, regeneración, mejora o estudio de los valores ecológicos

Artículo 47. Usos permitidos

Los establecidos en la vigente ley de aguas y plan general para el suelo no urbanizable de especial protección dominio publico hidráulico, a excepción de los que signifiquen un menoscabo de sus características geomorfológicas, botánicas, faunísticas y etnográficas.

Artículo 48. Usos prohibidos

1. Con carácter general, no están permitidos en esta zona los usos y actividades que puedan significar la alteración o degradación de las condiciones ambientales que motivan su protección.
2. Se prohíbe la navegación salvo en los casos autorizados por el Organismo de cuenca y por la Junta de Protección del Paraje y siempre para usos didácticos o científicos.

CAPÍTULO III. CASA GUARDERÍA/AULA DE LA NATURALEZA

Artículo 49. Definición

Se trata de la casa Guardería y los terrenos próximos grafiados en los planos de ordenación.

Artículo 50. Régimen general de ordenación

Esta categoría de ordenación está destinada específicamente a la ubicación de guardería/ aula de la naturaleza, instalaciones auxiliares de la misma y actividades relacionadas con la educación ambiental.

Artículo 51. Usos permitidos

Los usos permitidos son los recreativos-ocio, didácticos y científicos.

Artículo 52. Usos prohibidos

En general, todos los que supongan la alteración o degradación del medio o dificulten o perturben la realización de los usos permitidos.

CAPÍTULO IV. REGENERACIÓN ULLAL

Artículo 53. Definición y finalidad

Se ha seleccionado el meandro de circulación restringida al régimen de crecida para la regeneración de un ullal aprovechando la escasa profundidad del nivel piezométrico en la zona.

Artículo 54. Régimen general de ordenación

Con carácter general, esta zona está destinada específicamente a la ejecución de proyectos y actuaciones dirigidos a la conservación o regeneración de los valores ambientales del Paraje.

Los criterios de actuación se fundamentarán en el máximo respeto a los valores ambientales y paisajísticos del Paraje. Cualquier actuación que se realice contemplará la adecuación paisajística de la actuación.

Artículo 55. Usos permitidos

1. Con carácter general, cualquier actuación tendente a la regeneración de un Ullal.
2. Actividades científicas o didácticas.

Artículo 56. Usos prohibidos

Con carácter general, cualquier actividad que afecte negativamente a la ejecución de la regeneración prevista y la posterior conservación del ullal.

CAPÍTULO V. ÁREAS RECREATIVAS

Artículo 57. Definición y finalidad

1. Las Áreas Recreativas son aquellos espacios o enclaves que, por su particular ubicación, sus características intrínsecas tanto físico-naturales como derivadas de la actividad humana, o bien por sus especiales potencialidades de uso, cumplen en la actualidad, o bien pueden cumplir en el futuro, alguna de las funciones siguientes:

a) Una función específica como servicio o equipamiento relacionado con el disfrute del medio, ligado o no a construcciones o infraestructuras. Principalmente usos terciarios de tipo hostelero considerados compatibles con el régimen de ordenación del éste último pero que, a diferencia de las Áreas de Actuación Preferente, no están vinculadas directamente a la gestión del Paraje Natural.

b) Equipamientos o infraestructuras vinculados a la gestión del Paraje Natural, al manejo de los recursos naturales por iniciativa pública o privada, o bien a servicios públicos específicos.

2. Dichas Áreas se caracterizan por su aptitud para acoger un cierto grado de ocupación y utilización, si bien algunas de ellas poseen el mismo valor paisajístico que los lugares a los que se encuentran asociados.

3. Las Áreas recreativas se grafian en los planos de ordenación y son: la terraza del Ullal y los alrededores de la Torre del Mar.

Artículo 58. Régimen general de ordenación

1. Las actividades que definen el uso específico del área, y en consecuencia son expresamente permitidas en la misma, son con carácter general, las actividades de carácter ocio-recreativo, los servicios públicos, las dotaciones, infraestructuras y servicios para el control y mantenimiento del medio.

2. Las actividades se desarrollarán en las zonas específicamente señaladas para ello en la cartografía de Zonificación de este Plan, en tanto que supongan ocupación de suelo para instalaciones o equipamientos de carácter permanente o temporal, sin perjuicio de que una parte de la actividad pueda desarrollarse en otras áreas con carácter deslocalizado, como es el caso de las actividades ligadas al uso público del medio o a la gestión del medio natural.

3. Las actividades en las Áreas recreativas se ejecutarán conforme a las normativas sectoriales aplicables, así como de acuerdo con las Normas Generales de este Plan. Estas últimas determinan las actuaciones que deberán ser autorizadas previamente por el Ayuntamiento.

Artículo 59. Usos permitidos

En las zonas específicamente destinadas para ello en este Plan, se permiten los siguientes usos:

- Áreas de Pic - Nic.
- Instalaciones recreativas (incluidos pequeños bares y restaurantes) no fijas.
- Instalaciones de educación e interpretación ambiental.
- Instalaciones vinculadas a la administración y gestión de los recursos ambientales del Paraje.

Artículo 60. Usos no permitidos

Atendiendo al carácter finalista de las Áreas recreativas en cuanto a destino, no se permiten en las mismas usos o aprovechamientos distintos de los expresamente permitidos.

CAPÍTULO VI. ÁREA FORESTAL

Artículo 61. Definición

1. Constituyen las Áreas de Uso Agrícola aquellos terrenos cuyo destino es la regeneración del bosque de ribera original. En estos momentos están constituidos por la vegetación de ribera junto al cauce y por cultivos de cítricos en el área más alejada del mismo.

Artículo 62. Régimen general de ordenación

1. En esta zona se permitirá el uso agrícola actual hasta que los terrenos pasen al patrimonio municipal para constituir el sistema general de conservación y regeneración del bosque de ribera del río Anna.

2. Las actividades que se realicen en la zona tenderán a conservar y regenerar el bosque de ribera y el disfrute del mismo por la población, respetándose en todo momento las formaciones vegetales de interés existentes en la zona y que son utilizadas como cobijo y alimentación por la fauna presente.

Sin perjuicio del régimen general de Autorizaciones que figura en las Disposiciones Generales de esta Normativa, se establece el siguiente régimen específico para la realización, proyectos que tengan por objeto la restauración de los recursos forestales del Paraje:

a) Las actuaciones de restauración o reforestación requerirán autorización previa de la Junta de Protección. Con esta finalidad, el promotor de la actuación acompañará a la solicitud Proyecto de Restauración y Estudio de Impacto Ambiental suscrito por empresa consultora o técnico competente.

b) Las autorizaciones podrán contener condiciones o restricciones para la ejecución del proyecto. Cabe su revocación si las actuaciones se apartan de lo establecido en la memoria del proyecto presentado, o si las labores de ejecución se han llevado a cabo vulnerando las directrices establecidas por la autorización.

Artículo 63. Usos permitidos

1. Los usos permitidos serán la conservación y regeneración del bosque de ribera, didácticos y científicos y ocio-recreativos, no permitiéndose nuevas edificaciones o instalaciones temporales o permanentes.

Artículo 64. Usos prohibidos

1. Todos los demás no contemplados en el artículo anterior y en especial todos aquellos que menoscaben las singularidades de los ecosistemas existentes o impidan su conservación y regeneración de los ecosistemas de ribera.

TÍTULO IV. NORMAS PARA LA GESTIÓN DEL PARAJE NATURAL

Artículo 65. Régimen general

1. La administración y la gestión del Paraje Natural del Clot de la Mare de Deu corresponde al Ayuntamiento de Burriana con la colaboración de la Conselleria de Medio Ambiente.

2. El régimen de gestión del Paraje atenderá al marco establecido con carácter genérico para los Parajes Naturales Municipales por la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, así como a las determinaciones específicas que establece

en la materia el Decreto 109/1998 de 29 de Julio del Gobierno Valenciano, por el que se regula la declaración de parajes naturales municipales y las relaciones de cooperación entre la Generalitat Valenciana y los municipios para su gestión y el acuerdo de 8 de febrero de 2002 del Gobierno

Valenciano, por el que se declara Paraje Natural Municipal el enclave denominado Clot de la Mare de Déu del término municipal de Burriana.

3. La gestión del Paraje, en lo relativo al funcionamiento de instalaciones, equipamientos y servicios, podrá delegarse de acuerdo con lo previsto en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana. Esta gestión también podrá encomendarse a otras entidades de derecho público o concertarse con instituciones o entidades de naturaleza privada.

4. El Ayuntamiento podrá promover, para asegurar la participación efectiva en la gestión del paraje de los agentes sociales y económicos implicados en el Paraje y de otras administraciones públicas, la constitución de una entidad mixta con participación de las Administraciones Autonómica y Local y del sector privado, tal como una Fundación, un Consorcio u otro tipo de figura contemplada en la legislación vigente.

Artículo 66. Conservador del Paraje

1. Al Conservador del Paraje Natural nombrado por el Alcalde-Presidente corresponde la gestión ordinaria del Paraje y estará ligado funcional y orgánicamente al Ayuntamiento de Burriana.

Artículo 67. Junta de Protección.

1. La Junta de Protección del Paraje, conforme a lo establecido en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, es el órgano colegiado consultivo, colaborador y asesor de la gestión, que canaliza la participación en la misma de las Administraciones y de los intereses sociales y económicos implicados en la gestión del Paraje.

2. La naturaleza y funciones de la Junta de Protección están establecidas con carácter genérico, respectivamente, por los artículos 48 y 50 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, y específicamente por el artículo 6 del Acuerdo de declaración del Paraje.

3. La Junta de Protección del Paraje se compone inicialmente de 10 miembros, los cuales se enumeran a continuación:

a) El Presidente de la Junta.

b) Tres representantes elegidos por el Ayuntamiento de Burriana, uno de los cuales actuará como Secretario de la Junta

c) Un representante de los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Paraje, mientras se mantenga la propiedad privada de alguno de los terrenos.

d) Un representante de las asociaciones conservacionistas y de defensa de la naturaleza vinculado al área.

e) Un representante de los agricultores propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del Paraje Natural mientras se mantenga la propiedad privada y el uso agrícola de alguna parcela.

f) Un representante de la Diputación Provincial de Castellón.

g) Un representante de las universidades de la provincia de Castellón

h) Un representante de la Dirección General de Planificación y Gestión del Medio en los servicios territoriales de Castellón de la Conselleria de Medio Ambiente.

La Junta podrá ampliarse para dar cabida a nuevos representantes de intereses del paraje.

4. Presidente de la Junta:

a) El Presidente de la Junta de Protección será nombrado por el Ayuntamiento, pudiendo recaer el nombramiento en uno de los miembros de la Junta.

b) Son funciones del Presidente de la Junta de Protección:

- Presidir y moderar las asambleas de la Junta de Protección.

- Presidir las distintas comisiones o grupos de trabajo que puedan constituirse en el seno de la Junta.

- Representación de la Junta.

5. Secretario de la Junta de protección:

a) El Conservador del Paraje nombrado por el Ayuntamiento será el Secretario de la Junta de Protección.

b) Son funciones del Secretario de la Junta de Protección del Paraje:

- Elaborar la propuesta de orden del día de la Junta, que deberá ser aprobada por el Presidente.

- Redactar las propuestas de convocatoria a las reuniones de la Junta y remitirlas a los miembros.

- Presentar las propuestas llevadas a la Junta de Protección por los distintos miembros que la componen para su estudio y debate.

- Elaborar las Actas de las reuniones.

- Elaborar los informes que sean requeridos a la Junta.

6. Si las circunstancias o los temas a tratar lo aconsejaran, el Presidente podrá invitar a la Junta a todas aquellas personas, entidades o Administraciones que estime conveniente en función de los temas a tratar en el orden del día.

7. Los miembros de la Junta de Protección podrán, ocasionalmente, estar acompañados por un técnico o asesor. Para ello, el miembro de la Junta de Protección que desee asistir acompañado deberá solicitarlo al Presidente con anterioridad a la celebración de la Junta. Los técnicos o asesores acompañantes no tendrán voz ni voto en principio, aunque podrán disponer de la palabra si el presidente de la Junta lo autoriza.

8. Clases de reuniones de la Junta:

a) Las convocatorias de la Junta de Protección podrán tener carácter ordinario o extraordinario.

b) Las reuniones ordinarias se celebrarán dos veces al año, preferentemente durante el mes inicial de cada semestre del año.

c) Las reuniones extraordinarias serán todas aquellas que tengan por objeto la resolución de cuestiones que por sus especiales circunstancias no puedan demorarse hasta la celebración de una reunión ordinaria.

9. Los miembros de la Junta de protección deberán ser convocados a la misma por el Presidente con, al menos, quince días de antelación a la fecha fijada para su celebración, salvo convocatorias urgentes debidamente justificadas. Dicha convocatoria contendrá, como mínimo, la hora, el lugar, y los asuntos que han de tratarse.

10. La sede permanente de la Junta de Protección se establece en cualquiera de las instalaciones que del Ayuntamiento. No obstante, si la ocasión lo aconseja, se podrán celebrar reuniones en cualquier otro lugar, haciéndose constar dicha circunstancia en la convocatoria.

11. El funcionamiento interno de la Junta de Protección se regirá por un Reglamento de funcionamiento que aprobará la misma Junta, cuya propuesta será redactada por su Secretario.

12. Para el correcto desempeño de los cometidos de la Junta de protección, podrán constituirse en el seno de la misma las Comisiones que fueran necesarias. Con carácter permanente o temporal y con el soporte técnico necesario por parte del Ayuntamiento podrán ejercer, por delegación de la Junta a cuyo Pleno darán cuenta de sus actividades, las siguientes funciones:

- Elaborar, a petición de la Junta, informes específicos sobre aspectos especialmente relevantes de la gestión.

- Elaborar, a requerimiento del Ayuntamiento, informes específicos sobre determinadas materias y actividades relacionadas con la gestión.

- Efectuar, por delegación de la Junta, determinadas funciones de coordinación, representación y animación que impliquen a distintas Administraciones o intereses privados, en materias específicas que así lo requieran.

- Efectuar el seguimiento del cumplimiento de las reglamentaciones e instrumentos de gestión del Paraje, informando en consecuencia a la Junta de Protección.

- Cualquier otra función encomendada por la Junta de Protección para un mejor desempeño de sus cometidos.

13. Las actas de la Junta de Protección serán elaboradas por el Secretario y aprobadas por el Presidente antes de su sometimiento a la Junta. Tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

- Asistentes a la Junta. En el supuesto de ser entidades o personas jurídicas los datos de la persona física que ha asistido a la Junta en su representación.

- Orden del día de la Junta.

- Asuntos varios que se hayan tratado en la reunión.

- Sucinta exposición del contenido de las intervenciones realizadas durante su celebración.

- Todas aquellas propuestas o sugerencias en relación a la conservación, gestión o planificación del Paraje realizadas por los miembros de la Junta.

- Resultado de las votaciones que pudieran celebrarse.

- Todas aquellas decisiones que se adopten en relación al Paraje.

- Cualquier incidencia que, a juicio del Secretario o del Presidente, tenga notoriedad para ser incluida en ellas.

14. Las entidades representadas en la Junta de Protección podrán proponer asuntos a incluir en el orden del día de la Junta, las cuales presentarán al Secretario de la Junta con antelación suficiente.

Las propuestas por dichas entidades tendrán por objeto cuestiones relacionadas con la conservación, gestión o planificación del Paraje, debiendo tender a la consecución de los fines y objetivos establecidos para el espacio natural en este Plan.

Artículo 68. Programas de Actuación

1. La gestión del Paraje se desarrollará, con carácter general, dentro del marco técnico constituido por los Programas de Actuación.
2. Los Programas de Actuación tienen carácter indicativo, siendo su función la de orientar la actuación gestora del Paraje.

La ejecución de los mismos, por tanto, dependerá tanto de la prioridad objetiva de las actuaciones como de circunstancias de coyuntura y oportunidad.

Artículo 69. Memoria anual de gestión del Paraje

El Conservador elaborará Memorias anuales de gestión, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

- a) Capítulo económico, con indicación de inversiones y gastos de funcionamiento.
- b) Informe de gestión, incluyendo grado de ejecución de las propuestas de actuación para el año de que se trate.
- c) Actuaciones previstas ejecutar en los años sucesivos.
- d) Propuestas que se estimen oportunas para la mejora del servicio, las instalaciones o cualquier otra cuestión que pueda redundar en una mejor consecución de los objetivos establecidos para el Paraje.

Artículo 70. Fondo documental y bibliográfico

1. El inventariado, custodia y gestión del fondo documental y bibliográfico del Paraje estará a cargo del Conservador.
2. El fondo documental se nutrirá de todos aquellos documentos, expedientes, notas de prensa, fotografías, estadísticas, estudios e investigaciones, ya sean originales o copias, que tengan relación con la cultura, la flora, la fauna, los recursos naturales, los instrumentos de planificación o cualquier otra cuestión relacionada con el Paraje.
3. El fondo documental y bibliográfico tendrá carácter público, atendiendo a lo dispuesto en la Ley 38/95, de 12 de diciembre, sobre el derecho de acceso a la información en materia de medio ambiente. Las consultas al mismo se realizarán en el horario y con las condiciones que establezca el Ayuntamiento, sin perjuicio de la aplicación, a los efectos de reproducción de la documentación, de las normativas sectoriales sobre propiedad intelectual y tasas y precios públicos.

Artículo 71. Registro

La junta de Protección dispondrá de un Registro en el que se hará el correspondiente asiento de todo escrito o comunicación que sea presentado. También se anotarán en el mismo, la salida de los escritos y comunicaciones oficiales dirigidas a otros órganos o particulares. Todo ello conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

TÍTULO V. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 72. Régimen sancionador

1. La inobservancia o infracción de la normativa aplicable al Paraje Natural Municipal será sancionada de conformidad con la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, y demás legislación sectorial que le sea de aplicación, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Penal.
2. Los infractores estarán obligados, en todo caso, a reparar los daños causados y a restituir los lugares y elementos alterados a su situación inicial.

DISPOSICION ADICIONAL

El Ayuntamiento, para la consecución de los terrenos del paraje para el patrimonio municipal, adscribirá los terrenos pertenecientes a la Red Primaria Parque Natural a los Programas de Actuación Integrada y Planes Parciales, que se realicen por la administración pública o por los particulares, así como los suelos urbanizables, programas y planes parciales que se autoricen en el futuro. Los particulares propietarios de los terrenos en el ámbito del Paraje recibirán como indemnización aprovechamiento lucrativo en los programas a los que se adscriban, teniendo derecho al 90 % del aprovechamiento del sector al que se adscriban. La superficie de sistema general adscrita a cada programa no podrá superar el 5 % de la superficie de la actuación, si supera el 5% el exceso computará como zona verde del Plan parcial.

DISPOSICION TRANSITORIA

Los representantes de los propietarios y agricultores en la Junta de Protección serán sustituidos por personas físicas o jurídicas designadas por el Ayuntamiento cuando todos los terrenos del sistema general pasen a ser de propiedad pública.

4.- Plan Especial del Proyecto de Rehabilitación del Borde Marítimo Sur de Burriana. (Acuerdo CTU de 8 de mayo de 2001 –DOCV núm. 4048, de 23 de julio de 2007-)

Artículo único.- Los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determina en el Título II de la Ley 22/ 1988, de 28 de julio, de Costas. Asimismo, la utilización del dominio público marítimo-terrestre se realizará conforme a las disposiciones contenidas en el Título III de dicha ley. En particular, las edificaciones e instalaciones existentes en dominio público marítimo-terrestre o en zona de servidumbre de protección estarán sometidas a lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta.

Se establecen las correspondientes fichas de gestión de las Unidades de Ejecución afectadas, conforme al artículo 56 del RRV. (VER ANEXO 4)

- Ficha de características de la Unidad A-27
- Ficha de características de la Unidad A-28
- Ficha de características de la Unidad A-29.1
- Ficha de características de la Unidad A-30
- Ficha de características de la Unidad A-31

5.- Plan Especial de Creación de Reserva de suelo para Matadero Comarcal. (Acuerdo CTU de 2 de diciembre de 1997 (BOP núm. 2, de 03/01/1998 y DOGV núm. 3191, de 11/02/1998.

Realiza una reserva de suelo de aproximadamente 56000 m2 para la futura implantación de un matadero comarcal, dotación de carácter supramunicipal imprescindible para realizar este servicio en las condiciones adecuadas.

Las alteraciones producidas en el Plan General no suponen aumento del aprovechamiento lucrativo privado, ni desafectar suelo del destino público.

Asimismo, tampoco se clasifican como suelos urbanos o urbanizables terrenos que previamente fueran no urbanizables dado que se mantiene la clasificaciones como suelo no urbanizable.

(VER ART. 6.54, 6.55, 6.57, 7.8 y 7.11)

6.- Plan Especial Usos en Suelo No Urbanizable (Acuerdo CTU de 13 de mayo de 2014(BOP núm. 59, de 15 de mayo de 2014).

TÍTULO PRIMERO: USOS

Artículo 1.1. Usos permitidos

Los usos permitidos son los que establece el Plan General y, excepcionalmente, se amplían a los siguientes:

Acampada: en el interior de la zona vallada se permitirán los siguientes usos: duchas, baños químicos, barras, puestos de restauración, espectáculos al aire libre con música en directo, venta de fichas, carga de móviles, servicios médicos, aparcamiento de unidades de bomberos y servicios de policía, puestos de información, casetas de seguridad, zonas de aparcamiento para los vehículos de los restauradores y para carga y descarga.

Aparcamiento: en la zona habilitada para aparcamiento sólo se permitirá el uso de aparcamiento y pasillos de circulación de vehículos.

Espectáculos al aire libre: sus condiciones de uso serán reguladas mediante ordenanza municipal.

Artículo 1.2. Usos no permitidos

En la zona de aparcamiento y en el resto de zonas situadas fuera del perímetro vallado no se permite ningún tipo de uso fuera de los permitidos en la nueva revisión del Plan General.

TÍTULO SEGUNDO: DEL RÉGIMEN DE OCUPACIÓN DEL SUELO, AFOROS Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Artículo 2.1. Régimen de ocupación

Las tiendas de campaña e infraestructuras anexas situadas dentro del perímetro vallado del ámbito no podrán superar el 75% de la superficie de la acampada. El 25% restante se destinará a viales interiores y espacios libres.

La superficie dedicada a zona de acampada estará dividida en parcelas delimitadas mediante hitos, marcas o sombras realizados con materiales de procedencia agrícola o vegetal para minimizar el impacto visual.

Artículo 2.2. Aforos

La capacidad estimada de alojamiento de la acampada se determinará en razón a un promedio de 6 metros cuadrados de superficie total vallada de acampada por persona como mínimo, habiéndose tenido en cuenta la orografía del terreno. No obstante, atendiendo a razones de seguridad, salubridad, sostenibilidad y equilibrio, cabrá limitar justificadamente el aforo máximo de acampada.

Artículo 2.3. Dotación de aparcamientos

En la zona destinada a aparcamiento se establecerá un ratio de 1 plaza/8 personas.

TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES**CAPÍTULO PRIMERO: DE LA ZONA DE ACAMPADA****SECCIÓN PRIMERA: Dotación de servicios****Artículo 3.1. Servicios de restauración**

Se dispondrá al menos un puesto de de suministro de comida y bebida. Las instalaciones serán desmontables.

Artículo 3.2. Servicios higiénicos

Las acampadas dispondrán de servicios higiénicos independientes según sexos, ubicados en lugares adecuados del local, separados debidamente del resto de las instalaciones del recinto.

a.-WC y lavabos

Hasta los primeros 100 usuarios la dotación mínima será de 1 inodoro y 1 lavabo en el aseo de señoras y 1 inodoro, 1 lavabo y 1 urinario en el de caballeros.

Cuando el aforo sea superior a 100 personas, la dotación mínima se incrementará por cada 100 personas de aforo o fracción, en 1 inodoro en el de señoras y 1 urinario o inodoro en el de caballeros, debiéndose compartimentar en este caso los inodoros.

Con aforo de más de 3000 personas, se incrementará el número de inodoros establecido con carácter general para cada sexo, a razón de uno por cada 500 personas o fracción; el número de lavabos se incrementará a razón de uno por cada 1000 personas o fracción. En los aseos de caballeros las dotaciones incrementadas serán de urinarios e inodoros.

El número de urinarios en los aseos de caballeros no podrá ser superior al doble del de inodoros.

Los WC podrán ser de tipo químico sin conexión a red. En este caso, se deberá asegurar su extracción y limpieza periódica.

b.- Duchas

Para las duchas, se adoptará el criterio de 1 ducha por 900 metros cuadrados de superficie total de acampada.

Las duchas podrán ser comunitarias.

En cuanto al suministro de agua caliente, sólo será obligatorio en el caso en que la acampada se desarrolle entre octubre y abril, quedando el resto de los meses eximido de este cumplimiento.

Artículo 3.3. Recepción o zona de acreditaciones.

La recepción o zona de acreditaciones tendrá una superficie adecuada a la capacidad de la acampada. Estará próxima a la entrada principal y permanentemente atendida por personal idóneo que facilitará a los clientes cuanta información necesiten sobre la contratación de los servicios.

Artículo 3.4. Servicio de vigilancia.

Se establecerá un servicio de vigilancia permanente adaptado a la extensión y capacidad de la acampada.

Artículo 3.5. Servicios sanitarios.

Se dispondrá, como mínimo de un puesto de servicios sanitarios que estará dimensionado de acuerdo con la capacidad de la acampada.

Artículo 3.6. Servicio de custodia de valores.

Las acampadas estarán dotadas de un servicio de custodia de valores.

Artículo 3.7. Sistema de seguridad y protección.

La zona de acampada deberá disponer de medidas e instalaciones de prevención, protección y seguridad para casos de incendio, inundación u otras emergencias.

En particular, contará:

⌚ Con un Plan de Emergencia y Autoprotección, redactado por técnico competente y ajustado a las disposiciones vigentes, en el que se contemplen las diferentes hipótesis de emergencia y los planes de actuación para cada una de ellas, así como las condiciones de uso y mantenimiento de instalaciones afectas al Plan.

⌚ El Plan de Emergencia y Autoprotección justificará, en todo caso, la hipótesis de riesgo de inundación de forma que, para un caudal asociado a un periodo de retorno mínimo de 100 años, no se permitirá que el calado del agua supere los 0'80 metros, ni que la velocidad máxima del agua exceda los 0'50 m/seg. Asimismo, y para dicho caudal, se garantizarán las condiciones necesarias que permitan la evacuación rápida, completa y segura de las personas, indicándose expresamente el tiempo de evacuación requerido.

⌚ Con extintores de tipo polvo polivalente y de capacidad de 6 kg en zonas críticas, zonas de servicios y junto a grupos electrógenos.

⌚ Con alumbrado de emergencia autónomas en los lugares previstos para la salida de personas y vehículos en caso de incendio. Su autonomía mínima será de 1 hora.

⌚ Con planos de señalización de los lugares de ubicación de los extintores, y de las salidas de emergencia y vías de evacuación a zonas seguras, acompañados de los correspondientes pictogramas que indiquen su situación.

⌚ Con salidas de emergencia o vías de evacuación a zonas seguras debidamente señalizadas, a razón de 1,2 m de anchura de salidas por cada 400 personas, con anchura mínima de todas las salidas de 3 metros.

⌚ El almacenaje de materiales líquidos o sólidos inflamables, especialmente botellas de gas, se efectuará con las correspondientes medidas de seguridad, según la normativa

SECCIÓN SEGUNDA: Infraestructuras necesarias

Artículo 3.8. Suministro de agua

En la superficie de la acampada estará garantizado el suministro de agua. El agua irá destinada al suministro de los servicios higiénicos, por lo que no será necesario que disponga de las condiciones exigidas para el consumo humano, si bien debe cumplir con las características sanitarias para uso de higiene personal acreditando dicha condición mediante análisis anual de laboratorio autorizado por la Conselleria de Sanidad de la Generalitat Valenciana.

Cuando no exista abastecimiento de agua procedente de una red general, será preceptivo disponer de una instalación de extracción de agua mediante perforación autorizada por el organismo de cuenca y equipo de presión de agua con el fin de dotar de presión suficiente a las instalaciones de consumo de agua.

Se garantizará un caudal mínimo de 7 l/min por cada punto de consumo (ducha o lavabo) instalada.

Artículo 3.9. Suministro de electricidad.

La zona destinada a acampada dispondrá de electricidad para dar servicio al alumbrado general e infraestructuras necesarias.

En el caso de que no exista la posibilidad de suministro eléctrico a través de la red, se podrá dar servicio eléctrico mediante la instalación de grupos electrógenos de potencia necesaria.

Los grupos electrógenos quedarán vallados en todo su perímetro y se prohibirá su acceso a los campistas. Exclusivamente en esta zona se podrán instalar depósitos de combustible.

Se garantizará con un mínimo de 5 lux de intensidad la iluminación en accesos, viales, y zonas exteriores de uso común.

En instalaciones y locales de uso común, vías de evacuación y vías de paso común se dispondrá de alumbrado de emergencia.

Durante la noche permanecerán encendidos puntos de luz que, por su ubicación, faciliten el tránsito por el interior.

Artículo 3.10. Tratamiento y evacuación de aguas residuales.

La red de saneamiento de los servicios higiénicos que necesiten de evacuación de aguas (tales como duchas, casetas de baños con conexión a red..) estará conectada a la red general municipal de alcantarillado existente en la Avda Cañada Blanch y en la Avda. Unió Europea.

Las aguas negras procedentes de los baños químicos y de las casetas de baños sin conexión a red, serán almacenadas en depósitos, vaciados diariamente por una empresa autorizada que se encargará de su extracción y transporte a la depuradora municipal.

Artículo 3.11. Telecomunicaciones.

Con el fin de proporcionar cobertura de móvil para el público y radio para los servicios de emergencia se dispondrá de antenas móviles sobre camión.

Artículo 3.12. Vallado y cierre de protección.

Las acampadas deberán estar cercadas en todo su perímetro. Las vallas o cercas que se utilicen deberán ser de materiales que por su disposición y color permitan una integración armónica en el entorno.

La disposición de las vallas de cerramiento tendrá una altura no menor de 2,3 metros.

Artículo 3.13. Viales interiores.

No se permitirá la entrada de vehículos privados al recinto de la acampada. Sólo se admitirá el paso al recinto de acampada de vehículos de mantenimiento de instalaciones, servicios de emergencia, servicios sanitarios, servicios de recogida de basuras y proveedores de comidas y bebidas.

La anchura mínima de los viales interiores de circulación de vehículos de mantenimiento y emergencia será de 3,5 metros libres de cualquier obstáculo y se respetarán los radios de giro para facilitar la maniobrabilidad.

Se dispondrán pasillos de evacuación peatonal de acuerdo con el Apartado 4 del Documento Básico SI 3 del Código Técnico de la Edificación.

El firme será duro y compacto, manteniendo la integración con su entorno o medio natural.

Artículo 3.14. Construcciones.

No se permitirá la instalación de elementos o construcciones de carácter fijo en altura. Todas las instalaciones serán desmontables o móviles y deberán desmantelarse en su totalidad al término de la duración de la acampada.

Artículo 3.15. Recogida de Residuos Sólidos propios de la actividad.

Deberá establecerse un servicio de recogida diaria de basuras, almacenamiento de residuos, vaciado y retirada de los elementos de almacenamiento.

La capacidad mínima de almacenamiento de residuos será de 0,3 kg por persona y día (0,75 metros cúbicos por persona y día). Dicho almacenamiento se podrá llevar a cabo mediante contenedores o unidades compactadoras.

Se deberá disponer de personal de limpieza del recinto.

CAPÍTULO SEGUNDO: DE LA ZONA DE APARCAMIENTO

Artículo 3.16. Plaza de aparcamiento

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento reservadas serán de 4,5 metros de longitud y 2,5 metros de anchura como mínimo.

Artículo 3.17. Accesos y circulación de vehículos

La zona de aparcamiento dispondrá de accesos de comunicación con la red viaria pública.

Asimismo, se dispondrán viales internos de circulación de 5 metros de anchura.

TÍTULO TERCERO: CORRECCIÓN DE DEFICIENCIAS

Artículo 3. Corrección de deficiencias

Debido a que en la zona de actuación existen acequias de riego, antes de la instalación de la acampada se procederá a su limpieza.

Cuando exista un desnivel entre las acequias y el terreno circundante, se procederá a su vallado y se habilitarán pasos en las zonas de circulación.

Se adecuarán los caminos existentes en el caso de que se encuentren en mal estado, procediendo a su compactación o relleno, según el caso.

Todas las casetas de aperos existentes y recayentes en el interior de la acampada y/o aparcamiento serán protegidas mediante vallas desmontables, debido a que su antigüedad y estado de abandono puede generar problemas de seguridad si se accede al interior.

En la vía pecuaria Nº1 "Colada del Camino de Carnicer y Caminás" se dará prioridad al tránsito ganadero, así como a los usos compatibles y complementarios. Se colocará señalización vertical de prohibido circular a más de 30 km/h y señalización de peligro "paso de animales domésticos".

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

FICHA DE PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN: 861.966 m²

ZONIFICACIÓN

CÓDIGO ZONA	DENOMINACIÓN ZONAS	SUPERFICIE EN M ²
ZONA DE USO MIXTO (Terciario y de servicios)		861.966
TOTAL SUPERFICIE:		861.966

EDIFICABILIDAD: 0 m² de techo / m² de suelo.

OCUPACIÓN MÁXIMA ZONA Terciaria y de servicios: 70% de la superficie total

OCUPACIÓN MÁXIMA ZONA APARCAMIENTO VINCULADO: 30% de la superficie total

Tipo de suelo: PRIVADO-

7.- Plan de Reforma Interior de la Av. De la Marina, 12 (Acuerdo Pleno 07/02/19. BOP núm. 95, de 30/07/19)

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1.- OBJETO.

Las Normas y Ordenanzas contenidas en este documento son parte integrante del Plan de Reforma Interior que determina y completa la ordenación urbanística pormenorizada del territorio en el ámbito Av. La Marina N.º 12, limitando también con las calles C/ Juan Baustista Rochera Mingarro, C/ Madre Teresa de Calcuta y Av. Cardenal Vicente Enrique Tarancón, al suroeste del casco urbano.

ARTÍCULO 2.- ÁMBITO TERRITORIAL.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial mencionado en el artículo anterior, que se encuentra situado al Sureste del casco urbano de Burriana. Su delimitación exacta queda reflejada en el plano correspondiente.

ARTÍCULO 4.- NORMATIVA APLICABLE.

En defecto de norma directamente aplicable se estará en lo dispuesto en las Normas del planeamiento vigente.

ARTÍCULO 5.- MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

Se entiende por modificación del Plan de Reforma Interior la alteración singular de alguno o algunos de sus elementos, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la calificación del suelo. El procedimiento para su modificación será el previsto para su aprobación.

No constituirán modificación del PRI:

- La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Estudio de Detalle.
- Las establecidas en el plan general.

ARTÍCULO 6.- TERMINOLOGÍA Y OTRAS DEFINICIONES.

Resultan de aplicación a este Plan de Reforma Interior las definiciones que figuran en la Normativa del Plan General.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ARTÍCULO 11.- ESTUDIOS DE DETALLE.

1. El presente Plan de Reforma Interior puede desarrollarse mediante Estudios de Detalle, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el planeamiento, sin aumentarla en ningún caso.

2. También se podrán redactar Estudios de Detalle para concretar determinaciones de índole estética, incluso para introducir ordenanzas gráficas.

3. En todo caso, se estará a lo establecido en el plan general a tales efectos, y a lo prescrito en el artículo 41 de la LOTUP.

TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

1. CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 12.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE DRENAJE DE PLUVIALES EN CUMPLIMIENTO DEL ANEXO I DEL PATRICOVA POR PREVENCIÓN FRENTE AL RIESGO DE INUNDACIÓN.

1. Se diseñará el drenaje de las aguas pluviales de manera que cumpla las siguientes condiciones:

a) Se diseñarán con un nivel de protección de, al menos, quince años de periodo de retorno.
b) El diámetro mínimo de las conducciones de drenaje de pluviales será de cuatrocientos milímetros (400mm).

c) Los imbornales y sumideros serán no atascables, y las dimensiones mínimas de las rejillas de, al menos:

a. Cincuenta centímetros (50cm) de longitud, en los verticales de bordillo.
b. Mil doscientos cincuenta centímetros cuadrados (1.250 cm²) de superficie, en los horizontales.

ARTÍCULO 13.- CONDICIONES DE LOS VIARIOS EN CUMPLIMIENTO CON EL INFORME DE FECHA 4 DE JUNIO DE 2018 DE LA POLICÍA LOCAL DE BURRIANA EN RELACION AL TRÁFICO Y LA MOVILIDAD.

1. En la calle Juan Bautista Rochera Mingarro se deberá alinear el vial con el tramo siguiente de la misma calle, permitiendo estacionamiento en oblicuo en el margen izquierdo (siguiendo el sentido de la circulación) y en cordón en el margen derecho (siguiendo el sentido de la circulación), así como dotar de acera en el margen derecho, tal y como se permite en el resto de dicha vía.

2. En la calle Madre Teresa de Calcuta se deberá alinear el vial con el tramo anterior de la misma vía, permitiendo el estacionamiento en oblicuo en el margen izquierdo (siguiendo el sentido de la circulación) y en cordón en el margen derecho de la misma, así como dotar de acera en el margen derecho de la misma, con la misma configuración que en el resto de la vía.

3. En la calle La Marina se deberá dotar de acera en el margen derecho de la calzada (sentido salida ciudad) para dar continuidad a la vía.

2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 14.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN CUMPLIMIENTO DEL ANEXO I DEL PATRICOVA POR PREVENCIÓN FRENTE AL RIESGO DE INUNDACIÓN.

1. La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

2. El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

3. Se prohíbe el uso comercial, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle. En residencial intensivo se permitirán las plantas de sótano o semisótano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a. El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1m).
b. El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.

c. El uso de estos sótanos y semisótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.
d. La rampa de acceso esté sobreelavada diez centímetros (10cm) sobre la rasante de la acera.

e. Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior.

4. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual en cualquier otro mecanismo que lo impida.

5. La cota del forjado de planta baja de la vivienda o local se situará a ochenta centímetros (80cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.

6. Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5m) por encima de la rasante de la calle.

7. Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

8. Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30cm) de altura y en todo su perímetro.

9. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5m) y par aun nivel de diseño correspondiente a 100 años de período de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

3. NORMAS DE CARÁCTER PARTICULAR.

ARTÍCULO 15.- ORDENANZA USO EDIFICACIÓN CERRADA EDC-2.

1. Ámbito de aplicación.

La zona de edificación abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano "O-1 Estructura y alineación del suelo urbano" que se adjunta en el presente Plan.

2. Condiciones de la parcela y de la edificación.

Las definidas en el TITULO SEXTO, CAPITULO TERCERO de las Normas Urbanísticas del Plan General de Burriana salvo por las condiciones descritas a continuación:

1. Parámetros de emplazamiento:

- a) No existirá retranqueo respecto a los lindes correspondientes a la C/De la Mare Teresa de Calcuta y C/De Joan Bautista Rochera Mingarro.
- b) Respecto al linde común con la Porción B, el retranqueo será de 11,30 m.
- c) Respecto al linde correspondiente a la Avda. La Marina el retranqueo será de 8,60 m.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las definidas en el TITULO SEXTO, CAPITULO TERCERO de las Normas Urbanísticas del Plan General de Burriana salvo por las condiciones descritas a continuación:

1. Edificabilidad.

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de 3,18 m²/m². El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 de las Normas urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 16.- ORDENANZA USO TERCARIO TER.

1. Ámbito de aplicación.

La zona de edificación abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con

este título en el plano "O-1 Estructura y alineación del suelo urbano" que se adjunta en el presente Plan.

2. Condiciones de la parcela y de la edificación.

Las definidas en el TITULO SEXTO, CAPITULO SEXTO de las Normas Urbanísticas del Plan General de Burriana salvo por las condiciones descritas a continuación:

1. Ocupación máxima de parcela. Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 50 % de su superficie neta.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las definidas en el TITULO SEXTO, CAPITULO SEXTO de las Normas Urbanísticas del Plan General de Burriana salvo por las condiciones descritas a continuación:

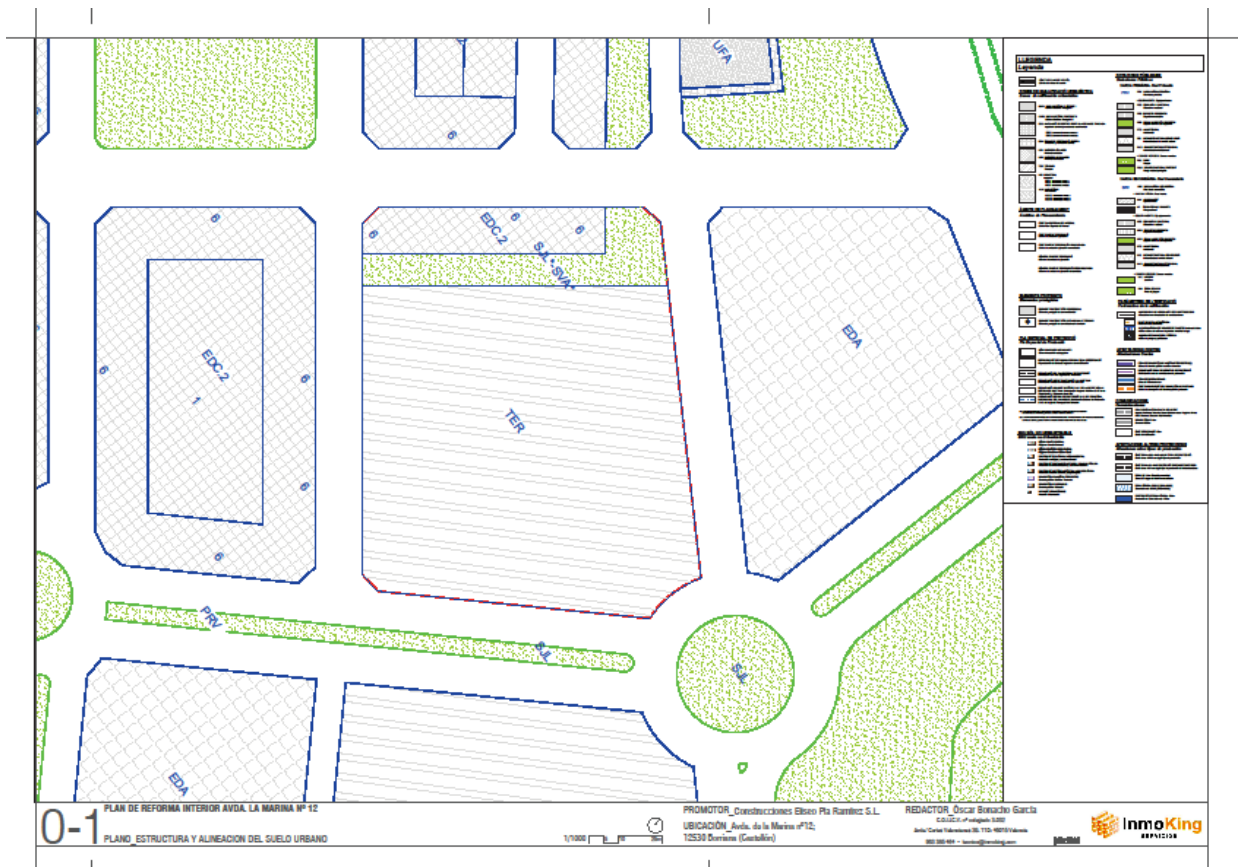
1. Edificabilidad:

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,50 m2/m2.

TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE NATURALEZA ARQUEOLÓGICA.

ARTÍCULO 17.- NORMATIVA APLICABLE.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 4/98, del Patrimonio Cultural Valenciano, relativo a actuaciones arqueológicas previas a la ejecución de las obras.



ANEXO 6: CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DEL TERMINO MUNICIPAL DE BURRIANA (Suelo Urbano)

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	TIPO DE PROTECCIÓN	REF.CATASTRAL
Iglesia de la Mercé	Plaça de la Mercé, 1	P.1	96965/01
Iglesia-Convento de las Dominicas	Pl. de les Monges, 12	P.1	90967/01
Templo del Convento de San José	Camí d'Onda	P.1	92982/01
Iglesia de San Blas	Carrer Sant Blai, 21	P.1	97997/21
Torre y Alquería de Calatrava	Camí del Grau, 3	P.1	01951/04
Edificio de Viviendas	Carrer de L'Aigua, 24	P.2	93999/30
Vivienda Unifamiliar	Carrer Ausias March, 49	P.2	97955/02
Casa Oliver Escuder	Carrer del Barranquet, 10	P.2	95975/05
Casa Fandós	Carrer del Barranquet, 26	P.2	96971/03
Casa Gran Montoliu	Carrer del Barranquet, 48	P.2	96971/14
Casa Matilde Reig	Carrer de la Carrera, 17	P.2	95975/54
Casa Rios Enrique	Carrer de la Carrera, 28	P.2	95961/09
Vivienda Unifamiliar	Carrer de la Carrera, 30	P.2	95961/10
Chalet Bellavista	Avinguda de la Mediterrània, 91	P.2	10787/60
Vivienda Unifamiliar	Carrer de la Mercé, 8	P.2	96979/18
Vivienda Unifamiliar	Carrer de la Mercé, 10	P.2	96979/19
Casa C. Vicent Planelles	Carrer de la Mercé, 11	P.2	96984/50
"El Xalet"	Carretera de Nules, 49	P.2	88933/01
Quiosco de Refrescos	Camí d'Onda	P.2	----
Casa Bernabé Peris	Camí d'Onda	P.2	92997/09
Casa Traver	Carrer del Raval, 2	P.2	93987/32
Vivienda Unifamiliar	Carrer del Raval, 24	P.2	92979/15
Casa J. Enrique Mingarro	Carrer San vicent, 3	P.2	93987/29
Casa Tejedo Melo	Carrer San Vicent (antes calle José Antonio, 10)	P.2	93996/25
Casa Rios Martí	Carrer San Vicent (Antes calle José Antonio, 12)	P.2	93996/26
Mercado Municipal de Abastos	Carrer de la Tanda, 52	P.2	96952/01
Xalet	Camí del Grau, (antes calle Marina, 6)	P.2	00958/08
Vivienda Unifamiliar	Carrer de la Carrera, 19	P.3	95975/53
Casa Sardina C	Carrer de L'Encarnació, 12-14	P.3	92979/24-25
Vivienda Unifamiliar	Carrer de la Mercé, 28	P.3	97978/13
Casa Felix	Camí d'Onda	P.3	92993/01
Vivienda Unifamiliar	Carrer del Raval, 4	P.3	93987/33
Vivienda Unifamiliar	Carrer del Raval, 18	P.3	92973/07
Vivienda Unifamiliar	Carrer del Roser, 4	P.3	92983/13
Vivienda Unifamiliar	Carrer de Sant Isidre, 6	P.3	96974/03
Vivienda Unifamiliar	Carrer de Sant Josep, 16	P.3	93987/46
Casa Asunción			
Navarro Musoles	Carrer Sant Vicen, 9 - 11	P.3	92983/11-12
Vivienda Unifamiliar	Carrer de Sant Xuxim, 3	P.3	93996/21
(modificación núm. 2)			
Edificio de Viviendas	Carrer de la Tanda, 2	P.3	94967/27
(modificación núm. 2)			
Vivienda Unifamiliar	C/Nostra Senyora dels Angels, 32	P.3	94956/16
(modificación núm.2)			
Casa Natal del Obispo Juan B. Luis y Pérez	C/ Nostra Senyora de L'Assumpció, 29	P.3	96971/33
(modificación núm. 2)			
Vivienda Unifamiliar	Carrer del Barranquet, 22	P.3	96971/01
(modificación núm. 2)			
Vivienda Unifamiliar	Carrer de la Carrera, 8	P.3	95961/02

(modificaci3n n3m.2)

Vivienda Unifamiliar	Carrer de la Carrera, 10	P.3	95961/21
Vivienda Unifamiliar	Carrer de la Carrera, 31	P.3	95975/47
Vivienda Unifamiliar	Carrer de la Carrera, 33	P.3	95975/46
Vivienda Unifamiliar	Carrer de la Carrera, 35	P.3	95975/45
Vivienda Unifamiliar	Carrer de la Carrera, 43	P.3	95975/41
Xalet	Camino del Grau, 4	P.3	00958/07
Conjunto de cuatro viviendas	Av.de la Mediterrània, 87-88-89-90	P.3	10762/06-05-04-03
Villa Chillida	Avd. de la Mediterrània, 94	P.3	10787/12
Vivienda Unifamiliar	Plaça Nou d'Octubre, 1	P.3	90996/12
Villa María Antonia	Camí d'Onda	P.3	-----
Chalet	Camí d'Onda, 67	P.3	86011/08
Chalet	Camí d'Onda, 71	P.3	86011/06
Vivienda Unifamiliar	Carrer Sant Miquel, 25	P.3	92979/03
Vivienda Unifamiliar	Carrer Sant Miquel, 27	P.3	92979/02
Vivienda Plurifamiliar	Carrer Sant Vicent esquina a carrer del Raval, 26	P.3	93987/28
Casa Unifamiliar	Carrer Sant Victoria, 24	P.3	94953/29
Chalet	Carretera del Puerto, 122	P.3	03752/02
Chalet	Camí d'Onda	P.3	86024/06

CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DEL TERMINO MUNICIPAL DE BURRIANA (Suelo No Urbanizable)

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	Tipo de Protección	REF. CATASTRAL
El Baró	Camí del Palmeral (Partida del Plameral)	P.2	6080302
Alquería del Batle	Partida Sendre	P.2	90052A2
Alquería de Cleixac	Camí de Seca (Partida la Torre)	P.2	0010201
Alquería "La Cotorra"	Camí de la Cossa (Partida Vinarragell)	P.3	4025301
Alquerías de Ferrer i Ermita de la Sagrada Família	Camí de L'Alquería de Ferrer (Partida Alquerías de Ferrer)	P.2	-----
Alquería de Mascaros	Camí de Seca (Partida Pedregal)	P.2	1025101
Mas Quemado	Camí del Mas Quemado (Partida Calamó)	P.2	3010401
Alquería de la Menescalá	Camí de Figueroles (Partida S. Gregori)	P.2	1005403
Alquería El Naranjal o de Rasset	Camí de Rasset (Partida Calano)	P.2	4015301
Alquería "El Palaciet"	Camí de la Cantera (Partida de Calamó)	P.1	4020201
Alquería i Ermita de Sant Gregori	Camí de Sant Gregori (Partida S. Gregori)	P.2	2095102
Ermita de L'Ecce Hormo	Camí del Ecce Hormo (Partida Ecce Hormo)	P.2	9080302
Ermita de la Misericordia	Camí de la Mar (Partida Calatrava)	P.2	10854 A2
Ermita y Casa Parroquial de Santa Bárbara La Nova	Partida Vinarragell	P.2	2025102
Molí de L'Hospital	Camí de L'Hospital (Partida Hortolans)	P.2	8005108-8005107
Molí y Pau de Matella	Camí de la Mar de Vila-Real (partidas la Torre y Pedregal)	P.3	0025401
Molí de Serra	Camí de la Cantera (Partida Pedregal)	P.2	1035102 - 1035103
Cementeri Municipal	Carretera d'Almassora	P.1	97069/01
Pont del Millars	Riu Millars	P.2	-----
Reclosa de la "Bota"	Sobre Alquería Sobirana	P.1	-----
Torre i Alquería de Carabona	Camí del Palmeral (Partida de la Regenta)	P.2	6080301
Torre "del Castellano"	Camí de Seca (Partida la Torre)	P.2	-----
Torre del Mar	Camí del Mar	P.1	20853 A5
Torre i alquería de la Regenta	Camí de la Regenta	P.1	-----
Torre de Tadeo	Camí de Santa Pauet i Camí de Santa Pau	P.1	1015403
Torre de Vinarragell	Camí de Serra (Partida Vinarragell)	P.2	3020101

ANEXO 7: CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

CATALOGO DEL PATRIMONIO DEL TERMINO MUNICIPAL DE BURRIANA (Paneles Cerámicos)

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	TIPO DE PROTECCIÓN
San Pedro Pascual	C/ San Pedro Pascual, s/n	Protección específica de paneles cerámicos
Beata Mariana de Jesús	C / Beata Mariana, 30	Protección específica de paneles cerámicos
Virgen de Gracia	C/ Santa María Rosa Molas, 18	Protección específica de paneles cerámicos
San Gregorio	C/ San Gregorio, 4	Protección específica de paneles cerámicos
Virgen del Carmen	C/ La Merced, 23	Protección específica de paneles cerámicos
San Lorenzo	C/ San Lorenzo, 20	Protección específica de paneles cerámicos
Vigen del Tremedal	C/ Virgen del Tremedal, 10 y 12	Protección específica de paneles cerámicos
San Bernardo	C/ San Juan, 6	Protección específica de paneles cerámicos
San Cristobal	C/ San Cristobal, 3	Protección específica de paneles cerámicos
San José	C/ Frares, 4	Protección específica de paneles cerámicos
Sagrado Corazón	C/ Corazón de Jesús, 5	Protección específica de paneles cerámicos
Virgen de la Vega	C/ Pere Cornell, 6	Protección específica de paneles cerámicos
Virgen con Jesús Niño	C/ Virgen del Niño Perdido, 5	Protección específica de paneles cerámicos
Virgen al Pie de la Cruz	C/ Pie de la Cruz, 20-22	Protección específica de paneles cerámicos
Sagrada Familia	Plaza de les Monges, 12	Protección específica de paneles cerámicos
Santa Elvira	C/ Santa Elvira y C/ Valencia, 2	Protección específica de paneles cerámicos
Santa Elena	C/ Santa Elena, 16	Protección específica de paneles cerámicos
Virgen de la Cabeza	C/ Virgen de la Cabeza, 3	Protección específica de paneles cerámicos
San Luis Gonzaga	C/ San Luis, 11	Protección específica de paneles cerámicos
Anunciación	C/ Ave María, 8	Protección específica de paneles cerámicos
Santa Bárbara	C/ Santa Bárbara, 17	Protección específica de paneles cerámicos
San Marcos	C/ San Marcos, 11	Protección específica de paneles cerámicos
San Carlampio	C/ Bisbe Luis Pérez, 18	Protección específica de paneles cerámicos
San Teodoro	C/ San Teodora, 7	Protección específica de paneles cerámicos
Virgen de los Angeles	C/ Tarancón, 24	Protección específica de paneles cerámicos
San Rafael	C/ Del Escorredor, 9	Protección específica de paneles cerámicos
San Jaime	C/ San Jaime, 9	Protección específica de paneles cerámicos
Santa Filomena	C/ Santa Filomena, 1 y 3	Protección específica de paneles cerámicos
Santa Genoveva	C/ Bernard Guillem d'Entença, 16	Protección específica de paneles cerámicos
Virgen del Carmen	C/ Virgen del Carmen, 17	Protección específica de paneles cerámicos
Sitio Bando	C/ de la Trinidad, 31	Protección específica de paneles cerámicos
La Trinidad	C/ de la Trinidad, 7	Protección específica de paneles cerámicos
San Pascual	C/ San Pascual, 28 y 30	Protección específica de paneles cerámicos
San Pedro	C/ San Pedro, 9	Protección específica de paneles cerámicos
Virgen de los Desamparados	C/ de la Sangre, 2	Protección específica de paneles cerámicos
San Roque	C/ Raval, 29	Protección específica de paneles cerámicos
Sagrada Familia	C/ El Raval, 43	Protección específica de paneles cerámicos
San Vicente Ferrer	C/ El Raval, 48	Protección específica de paneles cerámicos