



## **TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

### **Artículo 1.0. Objeto.**

La presente reglamentación tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y edificatoria en el término municipal de Muro del Alcoy, promoviendo las medidas necesarias con vistas a favorecer el desarrollo y localización de los asentamientos humanos y de las áreas de trabajo en las mejores condiciones de salubridad y bienestar de la comunidad.

### **Artículo 1.1. Naturaleza del Plan General de Ordenación Urbana.**

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

Se establece un régimen jurídico del suelo, con unas normativas específicas, y se definen los elementos fundamentales de la estructura general del territorio.

El Plan se ha redactado de acuerdo a la legislación vigente: Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones; Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU); Ley 4/1992 de 5 de junio de la Generalitat Valenciana del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU), así como cuantas disposiciones urbanísticas sean de aplicación.

Las determinaciones de las presentes Normas son:

- a) De ordenación estructural, por tratarse de las especificaciones o determinaciones a las que se refiere el art. 17 de la LRAU.
- b) De ordenación pormenorizada, por tratarse de las previstas en el art. 18 de la LRAU, y son las que especifican, en desarrollo de las anteriores de ordenación estructural que sean pertinentes, la ordenación detallada de la edificación y de los



usos en suelo urbano y en el suelo urbanizable cuyo desarrollo urbanístico se estima prioritario. También se entenderán como determinaciones de ordenación pormenorizada las de los planes parciales anteriormente aprobados, que la especifiquen para ámbitos concretos y a las que este Plan General se remita.

Las determinaciones de ordenación pormenorizada se identifican expresamente como de tal carácter; las restantes son por tanto, expresa o tácitamente, determinaciones de ordenación estructural.

### **Artículo 1.2. Alcance Normativo del Plan General.**

El contenido normativo esencial de este Plan General está constituido por los siguientes documentos:

- Normas Urbanísticas.
- Fichas de planeamiento de desarrollo y gestión.
- Planos de Ordenación.

Como elemento normativo accesorio al Plan General, a efectos de revisión independiente susceptible de modificación por el Ayuntamiento, y que se adjunta en forma de anejo, se encuentran las:

- Ordenanzas Municipales.

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

### **Artículo 1.3. Ámbito de aplicación.**

La presente reglamentación urbanística se aplicará a las urbanizaciones, edificaciones y, en general, a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público, que se proyecte realizar en el territorio del término municipal de Muro del Alcoy.



#### **Artículo 1.4. Vinculación a otras planificaciones.**

El presente planeamiento formaliza el Plan General de Ordenación Urbana de Muro del Alcoy (Alicante) en términos de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente en 1991 y adaptación a las Leyes vigentes.

La ordenación de una parte del territorio perteneciente al término municipal de Muro del Alcoy se adecua al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Serra Mariola.

Igualmente, el presente planeamiento tiene en cuenta el carácter orientativo de las directrices de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá, de forma facultativa si lo considera oportuno, promover las modificaciones de planeamiento que procedan sobre los sectores de suelo industrial PI2 y PI3, toda vez que ambos sectores se presentan excedentarios respecto a las previsiones orientativas de suelo destinado a actividades económicas de la ETCV. De llevarse a cabo dichas modificaciones de planeamiento, las mismas se ajustarán a la ETCV, o documento que la sustituya, vigente al momento de iniciarse el expediente de sustanciación de las mismas.

#### **Artículo 1.5. Vigencia.**

La vigencia del Plan es indefinida. El presente P.G.O.U será ejecutivo de forma inmediata cuando haya adquirido publicidad el Acto de Aprobación Definitiva en los términos previstos en la LRAU.

#### **Artículo 1.6. Revisión.**



1. Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio ordenado, motivados por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias, de carácter demográfico, administrativo-institucional, económico u otras que justifiquen variaciones en la clasificación del suelo previamente adoptada y que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

2. Procederá la revisión del Plan cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando éste resulte sustancialmente afectado por determinaciones de una figura de planeamiento vinculante de ámbito nacional, supraprovincial, provincial o comarcal, que hagan necesaria tal revisión.
- b) Cuando lo demande alguna necesidad de tipo dotacional o infraestructural que no pueda ser satisfecha dentro del presente Plan ni por una modificación del mismo.

3. Cuando las circunstancias lo exigieren, y aún no estando en ninguno de los supuestos anteriores, el Ayuntamiento podrá solicitar de la autoridad urbanística competente el acuerdo de revisión del Plan General.

4. El procedimiento de revisión se ajustará a lo dispuesto en el artículo 55 de la LRAU.

#### **Artículo 1.7. Modificación del Plan.**

1. La alteración de las determinaciones del Plan General, cuando no queden incluidas dentro de los supuestos de revisión, serán consideradas como modificaciones, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación y calificación del suelo.



2. No se considerarán modificaciones:

- a) Las alteraciones o modificaciones puntuales originadas por la simple concreción de la documentación gráfica o normativa del Plan General, necesaria para el desarrollo a través de figuras de Planeamiento de rango menor.
- b) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales que desarrollen y detallen aspectos parciales de la presente Normativa.
- c) Las adiciones de elementos del listado de edificios protegidos.

3. La modificación de cualquiera de los elementos del Plan deberá ajustarse a lo previsto en el art. 55 de la LRAU, y en lo no previsto, a lo dispuesto en estas Normas.

**Artículo 1.8. Administración actuante.**

La dirección del desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana corresponde al Ayuntamiento de Muro del Alcoy, sin perjuicio de la intervención de otros órganos de las Administraciones Central y Autonómica y de los particulares, en la forma que establecen la legislación urbanística y el presente documento.

**Artículo 1.9. Facultades urbanísticas de la Administración actuante.**

Se hallan reguladas por la LRAU en los artículos 1 y 2, siendo la esencial la de definir en cada momento la política urbanística que se expresará en la elaboración y aprobación de los Planes y Programas, así como en su revisión o modificación.

**Artículo 1.10. Efectos de la aprobación del Plan.**



La vigencia del Plan General produce los efectos previstos en los art. 133 y 134.1 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y los complementarios especificados en el art. 58 de la LRAU.

Edificaciones preexistentes:

- a) A los efectos del art. 58 de la LRAU, sólo se consideran fuera de ordenación, por ser incompatibles con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones, o si fuere materialmente separable, las partes correspondientes, que se encuentren en las situaciones siguientes:
  - a.1) Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento a viario o espacios libres públicos, salvo que el presente documento o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.
  - a.2) Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este documento o sus instrumentos de desarrollo.
  - a.3) Los declarados por este Plan de forma expresa como fuera de ordenación por ser elementos o edificaciones impropias, al hallarse manifiestamente en contra o en pugna con su entorno por su uso, altura, etc.
- b) Por tanto, el incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación referentes a la Nueva Edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone, por sí mismo, la calificación de edificación fuera de ordenación, y no es obstáculo para el establecimiento en ella, y en sus locales y piezas, de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas generales y específicas que para éstos se señalan en cada zona y lugar. Asimismo, dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización, en



los edificios, de las Obras de Conservación y Mantenimiento o de Acondicionamiento.

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

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

c.2) Las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación.

c.3) Las de consolidación o reparación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 15 años desde la fecha en que se pretendiera realizarla.

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

### **Artículo 1.11. Documentación del Plan General de Ordenación Urbana.**

El presente Plan se compone de los siguientes documentos:

- Memoria.
- Normas Urbanísticas y Fichas de Planeamiento y Gestión.
- Planos de información y de ordenación.
- Ordenanzas municipales (anexo).
- Estudio de Impacto Ambiental (anexo)
- Catálogo (anexo)



### **Artículo 1.12. Planes de ordenación.**

Los planes de ordenación y los programas para el desarrollo de la actuación urbanística, que sean necesarios para el desarrollo del presente documento, se ajustarán en su redacción, tramitación y aprobación a lo dispuesto en la vigente LRAU y sus reglamentos, y estarán de acuerdo con las regulaciones contenidas en las presentes normas.

Sin perjuicio de lo anterior, que tendrá carácter de mínimo exigible, el Ayuntamiento podrá redactar normativa y pliegos de condiciones en los que regule el contenido exigible a los planes de ordenación y programas para el desarrollo de actuaciones integradas, de un modo concreto y específico.

### **Artículo 1.13. Parcelas afectadas por determinaciones diferentes.**

En los casos de parcelas o terrenos afectados por determinaciones diferentes, se entenderá de aplicación las regulaciones que fijen condiciones de aprovechamiento más restrictivas.

### **Artículo 1.14. Ordenaciones aprobadas.**

Los planeamientos parciales aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes normas, permanecen en vigor en los términos que en ellos se recogen aún cuando contravengan las especificaciones de las presentes normas, no teniendo consideración de fuera de ordenación aquellas actuaciones ajustadas a la legalidad de la normativa del plan parcial.

Todas aquellas determinaciones de planeamientos anteriores que no contradigan las presentes normas y puedan resultarle complementarias, se consideran vigentes.





## **TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

### **Artículo 2.1. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.**

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

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es el determinado por la ley y, por remisión legislativa, concretado en cada clase de suelo por estas Normas, mediante las diferentes divisiones urbanísticas que especifican, y por los planeamientos que desarrollen y completen.

### **Artículo 2.2. Divisiones urbanísticas.**

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

### **Artículo 2.3. Clasificación del suelo.**

El territorio del término municipal al que afectan las presentes Normas se clasifica en: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, a tenor de lo establecido por la LRAU en su art. 8.



La clasificación inicial del territorio se delimita en el Plan en los planos a escala 1:10.000, pudiendo variar en el futuro a través de la conversión del suelo urbanizable en urbano, de conformidad con las previsiones del art. 10 de la LRAU.

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

- a) Suelo Urbano: Constituido por aquellos terrenos calificados para ser soporte de actividades y usos urbanos, y que están totalmente urbanizados con arreglo a las normas técnicas aplicables o, si excepcionalmente faltare completar su urbanización, su ejecución ha de llevarse a cabo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas, definidas éstas en el art. 6 de la LRAU. El régimen de esta clase de suelo es el establecido en los títulos III y IV de la LRAU, en especial el art. 75.
  
- b) Suelo Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos que este Plan prevé que puedan ser urbanizados, por no estarlo, total o parcialmente, o haber devenido obsoleta la obra urbanizadora existente, pero sometida al régimen de Actuaciones Integradas, definidas éstas en el art. 6 y concordantes de la LRAU. El régimen de esta clase de suelo es el establecido en el art. 10 de la LRAU.
  
- a) Suelo no Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos que se excluyen y preservan del proceso urbanizador propiamente dicho, para conservar sus valores ecológicos y medioambientales, sus valores económicos en cuanto soporte de actividades forestales, agrícolas y/o ganaderas, o por ser idóneos para el emplazamiento de ciertos usos dotacionales. Este suelo está sujeto a las limitaciones que establece la LSNU de la Generalitat Valenciana.

En el Suelo Urbanizable se distinguen dos situaciones básicas:

- a) Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada en Ejecución: Constituido por terrenos en que se está llevando a cabo una actuación sistemática de gestión urbanística y de ejecución de la obra urbanizadora, como desarrollo de



un planeamiento parcial, u otro, anteriormente aprobado. Esta actuación se respeta por este Planeamiento hasta su culminación en el plazo aprobado, sin perjuicio de las alteraciones menores relativas a la morfología de las edificaciones sin que supongan alteración del destino urbanístico del suelo y de su intensidad.

b) Suelo Urbanizable para Nuevos Desarrollos: Integrado por el resto del suelo urbanizable. A su vez este suelo se divide en:

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

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

El Suelo no Urbanizable se ordena en este Plan mediante su división en categorías y la asignación a cada una de ellas de las diversas especificaciones en orden a la concreción de su régimen y la protección de sus características y potencialidades naturales.

Las categorías son las siguientes:

Suelo no Urbanizable común.

Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

El primero está integrado por los siguientes tipos:



Suelo no urbanizable común tipo A.

Suelo no urbanizable común tipo B.

El segundo se integra por los siguientes tipos:

Suelo no urbanizable de protección de cauces.

Suelo no urbanizable de protección viaria.

Suelo no urbanizable de protección ferroviaria

Suelo no urbanizable de protección ecológica.

Suelo no urbanizable de protección medioambiental.

Suelo no urbanizable de protección forestal

También se clasifica como suelo no urbanizable el ámbito grafiado en planos como “reserva de suelo para la realización de infraestructuras” (SNURSI). Esta reserva de suelo se establece para prohibir en su ámbito la implantación de las actuaciones a las que se refiere el artículo 8.2 de la Ley 4/1992, del Suelo no Urbanizable, de la Generalitat Valenciana, y para limitar estrictamente cualesquiera otros usos o aprovechamientos constructivos aislados que sean posibles, también, conforme a esta ley.

#### **Artículo 2.4. Zonas de ordenación urbanística.**

Mediante esta división, el Plan determina la asignación básica de usos urbanísticos y de las condiciones para su implantación, asignación que se hace:

- a) De forma general para todas las clases de suelo, especificándose para cada zona y en su caso, partes de éstas o subzonas y/o sectores:
  - a.1) Condiciones peculiares de su implantación, configuradoras de la tipología e intensidad globales.
  - a.2) Condiciones generales y particulares a que debe sujetarse la Ordenación Pormenorizada.



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

La delimitación y asignación de las zonas de ordenación urbanística y su regulación se contiene en los planos de ordenación estructural.

### **Artículo 2.5. Zonas de suelo urbano.**

El suelo urbano está integrado por las siguientes zonas, cuya delimitación se contiene en los planos de ordenación estructural:

- Casco antiguo
- Extensión de casco
- Unifamiliar adosada
- Unifamiliar aislada
- Industrial
- Dotacional
- Zonas verdes y libres
- R1
- Sector Industrial P.I.1

### **Artículo 2.6. Sectores de ordenación.**

Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial (PP) o de un Plan de Reforma Interior (PRI) según el art. 20 de la LRAU.

Los sectores se delimitan en los planos de ordenación estructural. En dichos planos se delimitan de forma precisa e individualizada los siguientes sectores:

- Sector residencial R-2
- Sector residencial R-3
- Sector residencial R-4
- Sector residencial R-5



- Sector residencial R-6
- Sector residencial R-7
- Sector residencial R-8
- Sector residencial R-9
- Sector residencial La Plana-1
- Sector residencial La Plana-2
- Sector residencial La Plana-3
- Sector residencial La Plana-4
- Sector residencial Arpella
- Sector industrial P.I.1
- Sector industrial P.I.2
- Sector industrial P.I.3
- Sector industrial Almoroiç

Los sectores no ordenados pormenorizadamente en este Plan General y que no hayan sido desarrollados por un Plan Parcial anterior, serán desarrollados por Planes Parciales que incluirán, en una o varias Unidades de Ejecución, todo el ámbito del Sector al que se refieran.

#### **Artículo 2.7. Actuaciones integradas y unidades de ejecución.**

Actuación integrada es la obra pública de urbanización de dos o más parcelas, realizadas de una sola vez o por fases, conforme a un único Programa, según se define éste en el artículo 12 y concordantes de la LRAU. Cada Actuación Integrada contiene una o varias Unidades de Ejecución.

Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terreno que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada, o de una de sus fases. La delimitación de las Unidades de Ejecución previstas para el desarrollo de este Planeamiento se contiene en los planos de Ordenación Pormenorizada.

#### **Artículo 2.8. Aprovechamiento tipo.**



La gestión urbanística exige la determinación previa, para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables, del Aprovechamiento Tipo al que se refiere el Aprovechamiento Subjetivo o susceptible de apropiación por sus titulares.

A tal fin, este Plan General establece la siguiente delimitación de Areas de Reparto en suelo urbano y urbanizable (recogida en los Planos de Ordenación):

### **En Suelo Urbano:**

Las Áreas de Reparto abarcarán una única parcela, junto con el suelo dotacional colindante necesario para conferir a ésta la condición de solar, o que sea preciso para dotarle de dicha condición mediante su urbanización. 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.

El aprovechamiento tipo de estas áreas de reparto en suelo urbano vendrá definido por la edificabilidad permitida por las normas del presente Plan General para cada parcela, dividiendo ésta por su superficie delimitada según los criterios expuestos en el párrafo anterior.

De igual modo, los suelos dotacionales públicos no incluidos en Unidades de Ejecución conformarán cada uno un área de reparto uniparcelaria, constituyendo su aprovechamiento objetivo el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos del uso predominante del polígono fiscal en el que estén incluidos.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el establecido por la legislación vigente en cada momento.



### En Suelo Urbanizable:

Las áreas de reparto se configuran como unisectoriales. Su superficie incluye la red primaria adscrita que se justifica en el artículo 2.10 de estas normas.

El aprovechamiento tipo vendrá determinado con arreglo al aprovechamiento objetivo una vez corregidas las distintas edificabilidades según uso y tipología, empleando a tal efecto los siguientes coeficientes:

<i>Uso y Tipología</i>	<i>Coficiente</i>
<i>Residencial Aislada</i>	<i>1</i>
<i>Residencial Intensiva cerrada/abierta libre</i>	<i>0,88</i>
<i>Residencial Intensiva cerrada/abierta vivienda protegida</i>	<i>0,76</i>
<i>Terciario</i>	<i>0,82</i>
<i>Industrial</i>	<i>0,80</i>

Se configuran, con arreglo a estos criterios, las siguientes áreas de reparto y su aprovechamiento tipo:

ar	Sector	Superficie Area de Reparto	Edif. Resid. Intensiva libre	Edif. Resid. VPP	Edif. Resid. Extensiva libre	Edif. Terciario	Edif. Industrial	Edif. Bruta TOTAL	Coef. Corrector residencial intensiva LIBRE	Coef. Corrector residencial intensiva VPP	Coef. Corrector residencial unifam. ADO-AIS	Coef. Corrector TERCARIO	Coef. Corrector INDUSTRIAL	Aprovechamiento Objetivo	Aprovecham. Tipo
									<b>0,88</b>	<b>0,76</b>	<b>1,00</b>	<b>0,82</b>	<b>0,80</b>		
1	R2	48.800,9	21.527,7	9.226,2				30.753,9	19.004,1	6.981,4				25.985,5	0,5325
2	R3	75.720,2	33.402,7	14.315,4				47.718,2	29.487,1	10.832,5				40.319,6	0,5325
3	R4	45.824,1	20.214,5	8.663,4				28.877,9	17.844,9	6.555,6				24.400,4	0,5325
4	R5	72.825,7	32.125,8	13.768,2				45.894,1	28.359,9	10.418,4				38.778,3	0,5325
5	R6	153.694,3	67.799,7	29.057,0				96.856,7	59.851,8	21.987,4				81.839,2	0,5325
6	R7	19.059,9	8.407,9	3.603,4				12.011,4	7.422,3	2.726,7				10.149,0	0,5325
7	R8	14.904,2	6.574,8	2.817,8				9.392,5	5.804,0	2.132,2				7.936,2	0,5325
8	R9	95.799,8	42.260,5	18.111,6				60.372,1	37.306,5	13.705,0				51.011,5	0,5325
9	Arpella	376.402,0	22.584,1	52.696,3				75.280,4	17.089,4	52.696,3				69.785,7	0,1854
10	La Plana-1 a La Plana-1 b	396.911,0	28.522,2	66.551,8		16.615,0		95.074,0	21.582,7	66.551,8		13.633,8		80.185,6	0,2020
11	La Plana-2 a La Plana-2 b	252.588,0		16.582,2	36.358,4			51.940,5	11.791,0	36.358,4				73.141,4	0,2896
12	La Plana-3 a La Plana-3 b	314.024,0		21.516,7	50.205,6		44.826,0	71.722,3	16.281,6	50.205,6				72.471,9	0,2308
13	La Plana-4 a La Plana-4 b	166.326,0		8.987,0	20.969,7		46.499,0	29.956,8	6.800,5	20.969,7				59.125,6	0,3555
14	PI2	429.206,9					269.125,4	269.125,4					214.425,1	214.425,1	0,4996
15	PI3	68.145,2					42.729,1	42.729,1					34.044,3	34.044,3	0,4996
16	Almorog	111.033,1					69.621,0	69.621,0					55.470,4	55.470,4	0,4996
<b>TOTALES</b>		<b>2.641.265,3</b>	<b>232.313,6</b>	<b>196.755,1</b>	<b>226.781,7</b>	<b>135.075,0</b>	<b>381.475,4</b>	<b>1.172.400,9</b>	<b>205.080,7</b>	<b>148.884,3</b>	<b>226.781,7</b>	<b>110.839,1</b>	<b>303.939,8</b>	<b>939.069,7</b>	
				<b>429.068,72</b>											

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el establecido por la legislación vigente en cada momento.

### Artículo 2.9. Determinaciones en suelo no urbanizable.





La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad, y las facultades y derechos de los propietarios de suelo no urbanizable común o de especial protección queda regulado por los artículos 4, 5 y 6 de la LSNU, respectivamente.

Para el desarrollo o mejora de las previsiones de este Plan y las establecidas en la Ley del Suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana se podrán redactar Planes Especiales de protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo rural y natural, planes de saneamiento, creación o ampliación de suelo dotacional, o cualquiera otra finalidad análoga, conforme a lo establecido en el artículo 12.E y 12.F de la L.R.A.U.

#### **Artículo 2.10. Red primaria de dotaciones públicas.**

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

Se distinguen los siguientes elementos de la Red Primaria: parques públicos, equipamientos, red de transportes y comunicaciones y cauces; no obstante podrá establecerse cualquier uso dotacional con arreglo a lo dispuesto en el art. 58.4 de la LRAU.

Las previsiones del Plan General respecto a la Red Primaria de Dotaciones Públicas se desarrollarán mediante Planes Especiales que fijen la situación y características de sus elementos.

No obstante a lo establecido en el párrafo anterior, podrán ejecutarse alguno de los elementos de la red primaria o estructural mediante Proyectos de Obra Ordinaria, sin necesidad del previo Plan Especial, en lo supuestos siguientes:



- a) Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial o de la Ordenación pormenorizada de un Sector hayan de realizarse obras que correspondan a los elementos de la Red primaria o estructural del Plan General y el Plan Especial no estuviese aprobado definitivamente.
- b) Cuando el elemento a ejecutar, por sus características, pueda realizarse con autonomía técnica.

La elección del tipo de documento corresponde al Ayuntamiento en consideración a la complejidad de la red estructural de que se trate.

La Red Primaria de Dotaciones Públicas se refleja en los planos de Ordenación Estructural.

Se adscriben a Áreas de Reparto las siguientes superficies pertenecientes a la Red Primaria de Dotaciones Públicas, en función de la superficie de cada área:

- Se reserva como parque público (PQL), las zonas grafiadas en los planos de Ordenación, una zona situada al norte y otra al sur del casco urbano, con lo que se obtiene un total de 136.186 m<sup>2</sup> repartidos en dos zonas de 39.998 m<sup>2</sup> y 96.188 m<sup>2</sup>. Tanto los 39.998 m<sup>2</sup> de parque público (perteneciente a la red primaria) situados en la zona norte, como los 96.188 m<sup>2</sup> de parque público (perteneciente a la red primaria) situados en la zona de Arpella, se adscriben proporcionalmente a las áreas de reparto de los sectores residenciales R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8 y R9.
- Los 21.500 m<sup>2</sup> de equipamiento docente (PED) situados al norte de centro urbano, grafiado en los planos de Ordenación, se adscriben al Área de Reparto integrada por los sectores industriales PI2, PI3 y Almoroiç.

De este modo, atendiendo a los criterios expuestos se configura el siguiente reparto de adscripción en las Áreas de Reparto en Suelo urbanizable:



ar	Sector	Superficie	Red Primaria Adscrita	Superficie Red Primaria Adscrita	Superficie Area de Reparto
1	R2	36.181,00	PQL 1-2	12.619,9	48.800,9
2	R3	56.139,00	PQL 1-2	19.581,2	75.720,2
3	R4	33.974,00	PQL 1-2	11.850,1	45.824,1
4	R5	53.993,00	PQL 1-2	18.832,7	72.825,7
5	R6	113.949,00	PQL 1-2	39.745,3	153.694,3
6	R7	14.131,00	PQL 1-2	4.928,9	19.059,9
7	R8	11.050,00	PQL 1-2	3.854,2	14.904,2
8	R9	71.026,00	PQL 1-2	24.773,8	95.799,8
14	PI2	414.039,00	PED	15.167,94	429.206,9
15	PI3	65.737,00	PED	2.408,21	68.145,2
16	Almoroig	107.109,26	PED	3.923,85	111.033,1



### **TITULO III. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.**

#### **Artículo 3.1. Actuaciones para el desarrollo y ejecución del Plan.**

El desarrollo del Planeamiento constituye el trámite necesario para concretar el régimen de suelo indicado a nivel estructural por el Plan General en cada clase de suelo, hasta el nivel pormenorizado de la clasificación del suelo.

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

#### **Artículo 3.2. Ejecutoriedad.**

Es responsabilidad del Ayuntamiento de Muro del Alcoy el desarrollo, control y la ejecución de este Plan General, sin perjuicio, con arreglo a lo establecido en las leyes y demás disposiciones generales, de la participación de los particulares y de las Administraciones Públicas en el desarrollo de infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia.

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



Es necesaria la licencia urbanística municipal, o en su caso orden municipal de ejecución, para ejecutar las actuaciones relacionadas en el art. 242.1 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de dicha ley, y las que, a estos efectos, se especifican en estas Normas o en la restante normativa aplicable. Este requisito rige para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Muro del Alcoy en los términos exigidos por la legislación y la normativa. Por Ordenanza Municipal se regulará el contenido, condiciones, requisitos y tramitaciones de las licencias municipales.

### **Artículo 3.3. Obligatoriedad.**

Tanto los particulares como la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Planeamiento. La autorización, aprobación, conformidad o licencia de cualquier actuación, requiere su conformidad y adecuación a las determinaciones de este Plan, en particular a estas Normas Urbanísticas tanto Generales como Particulares que, por su emplazamiento concreto u otras particularidades, le sean de aplicación, y a los Planeamientos y Ordenanzas Urbanísticas Municipales que como desarrollo o complemento de este Plan se aprueben o se declaren vigentes, y además, a la restante normativa comunitaria, estatal, autonómica y local aplicable, sin perjuicio de las excepciones legalmente previstas.

### **Artículo 3.4. Planes urbanísticos.**

La determinación de la Ordenación Pormenorizada de los sectores y enclaves de Suelo Urbanizable, si no estuviese determinada por este Plan o por otro Planeamiento anterior al que se remita, requiere la formulación y aprobación del correspondiente Plan Parcial o Plan de Reforma Interior, especificándose en la Ordenación Estructural las condiciones particulares para cada sector o enclave, los objetivos y las condiciones que deben satisfacer.



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

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

- a) Estas Normas Urbanísticas prevén las ordenanzas de policía de la edificación y de regulación administrativa, conforme al art. 15 de la LRAU. El Ayuntamiento de Muro del Alcoy podrá formular cualquier otra Ordenanza a los efectos urbanísticos para las finalidades y con los límites explicitados en el art. 15 de la LRAU.
- b) Podrán formularse Estudios de Detalle según lo indicado en el artículo 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998 de 15 de diciembre) y en el artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana (LRAU).
- c) Los instrumentos de ordenación podrán ajustar los límites señalados cuando tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito a que se refieran con las ordenaciones lindantes, o conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, parcelarias y edilicias que se den en cada caso, reajuste que, si no excede en superficie de 10 % del total del ámbito considerado, no supondrá modificación de este Plan General.

### **Artículo 3.5. Actuaciones de gestión. Objeto y clases.**

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



### **Artículo 3.6. Actuaciones integradas.**

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

Los instrumentos de gestión sistemática constituyen la expresión documental de estas actuaciones y comprenden:

- a) Programas para el desarrollo de actuaciones integradas: Regulan el proceso de ejecución de éstas, fijan sus plazos, especifican su alcance y modalidad, designan al urbanizador y concretan sus compromisos.
- b) Proyecto de reparcelación forzosa: Constituye la propuesta técnica básica de distribución de beneficios y cargas de la totalidad o parte de la Unidad de Ejecución que se desarrolle mediante un Programa, con regularización de las parcelas para su edificación y su asignación a cada propietario en proporción a su derecho, determinación de los terrenos dotacionales y edificables a ceder al Ayuntamiento de Muro del Alcoy y, en su caso, retribución al urbanizador.
- c) Proyecto de expropiación: Consiste en la descripción y propuesta inicial de valoración de los bienes afectados por una expropiación urbanística integrada.

Este documento de Planeamiento delimita Unidades de Ejecución para su desarrollo integrado.

### **Artículo 3.7. Actuaciones aisladas.**

Las actuaciones de gestión aisladas son:



- a) Transferencias de aprovechamiento (art. 76 de la LRAU).
- b) Reservas de aprovechamiento (art. 77 de la LRAU).
- c) Expropiaciones.

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

### **Artículo 3.8. Actuaciones para la ejecución de los planes.**

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

- a) Parcelación.
- b) Urbanización.
- c) Edificación.
- d) Otras actuaciones urbanísticas.
- e) Instalación de Actividades.

### **Artículo 3.9. Actuaciones de parcelación.**

Integran las actuaciones de Parcelación:

- a) La Agrupación de parcelas contiguas.
- b) La Segregación de una o más partes de una parcela para formar cada una de las segregadas una finca independiente, o para agruparla a otra u otras. Como caso particular de esta última, se entiende por Parcelación, la división de una parcela en varias para constituir cada una finca o parcela independiente o para agruparlas con otra u otras.





- c) La Regularización de parcelas consiste en la modificación de los linderos comunes a un conjunto de parcelas, para configurarlas de forma adecuada a la edificación u otros fines. Estas actuaciones podrán acumularse, e incluso repetirse, en una única actuación compleja.

Las actuaciones de Segregación y/o Parcelación requieren que las parcelas resultantes se ajusten a los parámetros exigidos a las nuevas parcelas por el planeamiento de aplicación. Las actuaciones de Regularización de Parcelas no aumentarán el número inicial de éstas y cumplirán las normas sobre indivisibilidad, considerándose en caso contrario actuación de Parcelación.

Se entiende por reparcelación la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

### **Artículo 3.10. Obras de urbanización.**

Son las de acondicionamiento urbanístico del suelo, relativas a pavimentación viaria, servicios urbanos (alcantarillado, red de agua potable, de energía eléctrica, alumbrado público), acondicionamiento de espacios libres, y otras, en ejecución de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del Planeamiento.

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



Mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Muro del Alcoy especificará las condiciones particulares y tipificará y normalizará los diversos elementos integrantes de las obras de urbanización, a fin de racionalizar su construcción, conservación, mantenimiento y reposición, y de posibilitar la formulación de iniciativas de urbanización.

### **Artículo 3.11. Obras de edificación.**

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas Urbanísticas las actuaciones de edificación se integran en los grupos siguientes:

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

**Obras en los edificios:** Son aquellas que se efectúen en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para las obras de Reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales o piezas que lo integran, tienen carácter de total o parcial. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual o asociados entre sí:

- a) **Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, comprendiendo la consolidación, demolición, reposición, y la reparación de instalaciones y de todo tipo de elementos para asegurar su funcionalidad y estabilidad.
- b) **Obras de conservación o mantenimiento:** Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, y la reparación de cubiertas y conducciones.



- c) **Obras de acondicionamiento o rehabilitación:** Son las destinadas a mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad o uso en un edificio, o de una parte de sus locales, mediante la ejecución, sustitución o modernización de sus instalaciones y acabados, incluso la redistribución de su espacio interior y apertura de nuevos huecos y cierre de existentes.
- d) **Obras de reestructuración:** Son las que afectan a los elementos básicos, incluso los estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología.
- d.1) Obras de reestructuración parcial: Las obras se realizan sobre parte de los locales o plantas del edificio y no llegan a suponer la destrucción total del interior del mismo.
- d.2) Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto total del edificio, llegando incluso al vaciado interior del mismo. Este tipo de obras se ha de sujetar al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento a consecuencia del mantenimiento de los planos de fachadas y cubiertas.
- e) **Obras exteriores:** Son aquellas que, no estando incluidas en algunos de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración del aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente, la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o instalación de otros nuevos, tales como cerramientos mediante rejas o mamparas. Comprende también la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afección estructural, tales como la de marquesinas, aparatos acondicionadores de aire, salida de humos, muestras, escaparates y análogos.

**Obras de demolición:** Según supongan o no la total desaparición del inmueble se consideran:



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

**Obras de nueva edificación:** Comprenden las siguientes:

- a) **Obras de reconstrucción:** Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente o parte de él, en el mismo lugar y posición que éste, reproduciendo sus características morfológicas básicas.
- b) **Obras de sustitución:** Son aquellas en las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.
- c) **Obras de nueva planta:** Son las de nueva construcción sobre parcela, o parte de ella, vacante.
- d) **Obras de ampliación:** Son actuaciones de nueva construcción, bajo, sobre o adosada a una existente, y en la misma parcela, con la particularidad de que la nueva utiliza elementos estructurales y/o funcionales de aquella.

### **Artículo 3.12. Otras actuaciones urbanísticas.**

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

Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:

- a) **Actuaciones estables:** Comprende este subgrupo, a título enunciativo:
  - Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
  - Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación.
  - Construcción de piscinas, fosas y pozos.



- Acondicionamiento de espacios libres de parcela.
- Ejecución de vados para acceso de vehículos.
- Construcción de aceras o cerramientos de terrenos.
- Implantación de casas prefabricadas, desmontables o similares.
- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre, incluidos depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidas en proyectos de edificación.
- Usos o instalaciones que afecten al modo de las construcciones o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

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

- Vallados de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y catas.
- Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, campamentos de temporada al aire libre y análogos.
- Soportes publicitarios exteriores, incluyéndose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados.



### Artículo 3.13. Instalación de actividades.

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

Se agrupan en:

- a) **Instalación de actividad:** Cuando la actividad no se ejerce previamente.
- b) **Mejora y/o ampliación de la actividad:** Cuando el objeto es mejorar y/o ampliar, mediante la nueva implantación, sustitución o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, una actividad que se encuentre en funcionamiento.

### Artículo 3.14. Plazos para la edificación.

El plazo para solicitar licencia de edificación de los terrenos enclavados en el Suelo Urbano o Urbanizable es el que se apruebe en el correspondiente Programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar la licencia, entendiéndose a tal efecto como momento inicial para el cómputo de dicho plazo:

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

Los plazos para la ejecución de la edificación serán los determinados en la licencia de obras correspondiente o en su defecto las especificadas en el artículo 85.2 de la LRAU.



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

### **Artículo 3.15. Consideración de solar para una parcela.**

Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá que dispongan al menos de los siguientes servicios:

- Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente. No justifican la dotación de este servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficiente para la edificación prevista, a una distancia menor de 30 m de los límites de la parcela.
- Punto de conexión a la red de alcantarillado del municipio a distancia menor de 50 m. No justifica la dotación de éste servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas.
- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

Para adquirir la condición de solar deberá disponer de conexión a los servicios de suministro de agua potable, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.



### **Artículo 3.16. Requisitos para la edificación de los solares.**

Los solares podrán ser edificados si cumplen los requisitos establecidos en el art. 73 de la LRAU.





## **TITULO IV. NORMATIVA DE USOS.**

### **CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES.**

#### **Artículo 4.1. Definición.**

La presente Normativa de usos establece las condiciones a las que han de someterse las diferentes actividades y las edificaciones o espacios en las que éstas se desarrollen.

#### **Artículo 4.2. Aplicación.**

1.- La Normativa es de aplicación en todas aquellas actividades o usos de nueva implantación y en los edificios o locales en los que éstas radiquen, desde la aprobación del Plan General.

2.- La normativa no es de aplicación en las actividades o usos existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General ni en los edificios y actividades amparadas por licencias ajustadas al anterior planeamiento.

3.- Se entienden integradas en esta normativa de usos las condiciones generales de la edificación y las particulares de zona en cada caso.

4.- Asimismo, para los edificios protegidos se estará a lo dispuesto en los párrafos siguientes:

4.1.- La protección del edificio se extiende al uso existente, aún cuando no esté de acuerdo con la normativa particular de zona, excepto cuando se trate de:

a) Actividades nocivas, insalubres o peligrosas de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.



- b) Actividades molestas, cuando puedan afectar negativamente al mantenimiento del propio edificio o resulten claramente incompatible con las actividades de los edificios próximos.

4.2.- No obstante, se admiten las transformaciones de usos en los siguientes casos:

- a) De uso privado no residencial a uso residencial o público.
- b) De uso privado residencial a uso público dotacional.
- c) De determinado uso público a otro uso público de distinta naturaleza.
- d) De uso público no dotacional a uso público dotacional.

4.3.- En obras de reestructuración en edificios que, conteniendo determinados valores compositivos y estilísticos a conservar puedan, no obstante, asimilar transformaciones de redistribución interior o adiciones en planta y altura sin menoscabo de los elementos originales que se quieran proteger, se cumplirán las condiciones de uso correspondientes a la zona en la que se ubique.

4.4.- En obras de restauración, consolidación y rehabilitación se podrá obligar al cumplimiento de las condiciones particulares de cada uso cuando ello no afecte al mantenimiento de las características que justifican la propia protección del edificio.

5.- No se concederán nuevas licencias de actividad e instalación para aquellos usos no adaptados a la normativa.

6.- En todos los casos, será de aplicación la Normativa de carácter supramunicipal.



### **Artículo 4.3. Clasificación de usos.**

A los efectos de aplicación de la presente normativa, se consideran los siguientes usos:

- ◄ Vivienda
- ◄ Industria
- ◄ Servicios del automóvil
- ◄ Terciario
- ◄ Dotacional.

subdivididos en las clases que se establecerán en los correspondientes capítulos de este título.

### **Artículo 4.4. Situaciones de los usos.**

A efectos de su regulación se considera que cada uno de los usos puede darse en las siguientes situaciones, que serán o no autorizables en cada caso:

- A) En parcela libre de edificación o con construcciones que no superen los 0,1 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de suelo.
- B) En edificio exclusivo aislado, en manzana completa o entre medianerías.
- C) En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- D) En planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar.
- E) En planta de piso, en edificio de viviendas.



#### **Artículo 4.5. Grados de los usos.**

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

- 1.- De superficie mayor a 1.500 m<sup>2</sup> o capacidad superior a 500 personas.
- 2.- De superficie comprendida entre 500 y 1.500 m<sup>2</sup> o capacidad de 250 a 500 personas.
- 3.- De superficie comprendida entre 250 y 500 m<sup>2</sup> o capacidad de 50 a 250 personas.
- 4.- De superficie entre 100 y 250 m<sup>2</sup> o capacidad de 15 a 50 personas.
- 5.- De superficie menor de 100 m<sup>2</sup> o capacidad inferior a 15 personas.

#### **Artículo 4.6. Simultaneidad de usos en una actividad.**

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir sus condiciones específicas y las que se determinen en la Ordenanza de la zona.

#### **Artículo 4.7. Concurrencia de usos en un mismo edificio.**

1.- Cuando en un mismo edificio concurren varios usos, que deberán ser compatibles, los elementos del edificio comunes a todos ellos deberán cumplir las condiciones aplicables al que ocupe la mayor superficie útil, si no puede aplicarse lo establecido en el punto siguiente.



2.- Cuando la condición a cumplir se establezca en función de la superficie o capacidad de los locales, se computará la suma de los parámetros correspondientes a todos los locales.

3.- Cuando la explotación de los diferentes usos que concurren en un mismo edificio no lo impida, podrán concentrarse los servicios y aparcamientos comunes que deberán cumplir los estándares dotacionales resultantes de aplicar lo establecido en el punto anterior.

#### **Artículo 4.8. Dotación de aparcamiento.**

1.- Todas las plazas de aparcamiento que se establecen para cada uso específico, deberán estar radicadas en el interior del edificio o parcela y al menos el 40% de ellas serán cubiertas.

2.- Además del margen de tolerancia contemplado en el punto 5 de este artículo, queda prohibida la edificación de garajes y, por tanto, excluidos de las obligaciones impuestas para esta dotación en cada uso los solares que den frente a:

- a) Calles de menos de 3 m medidos en el punto más desfavorable del solar.
- b) Calles peatonales.
- c) Calles en las que la ordenación del tráfico vigente en el momento de la solicitud de licencia, impida el acceso rodado al solar.

3.- En solares con fachada a dos o más calles, para que sea aplicable la exención, tendrán que encontrarse todas ellas en algunos de los casos expuestos.

4.- Queda asimismo prohibida la edificación de garajes públicos y la de aquellos que, con carácter privado, requieran modificación de huecos de fachada en edificios protegidos.



5.- En aquellos solares en que por su irregularidad o dimensiones, se demuestre la imposibilidad de que la relación entre la superficie de solar y el número de plazas de aparcamiento posible sea inferior a 35 m<sup>2</sup>/plaza, sólo se tendrá la obligación de construir garaje-aparcamiento en primer sótano y ocupando la totalidad de la planta del solar, si con esta primera construcción se cubriera, al menos, el 70% del número de plazas obligado para el uso correspondiente que se llevaría a efecto por la construcción de una segunda planta de sótano.

6.- Los espacios dedicados a la dotación de aparcamientos para cada uso, cumplirán las determinaciones del capítulo 4 del Título IV (Normativa de usos) que le sean de aplicación.



## **CAPITULO 2: USO VIVIENDA.**

### **Artículo 4.9. Definición.**

Es el correspondiente a edificios o parte de un edificio destinado a residencia de una familia o grupo con comportamientos de relación asimilables al de una familia.

### **Artículo 4.10. Clases.**

Se distinguen las siguientes clases:

1ª) Vivienda unifamiliar: aquella que tienen acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

2ª) Edificio colectivo de viviendas o vivienda colectiva: constituido por varias viviendas con uno o varios accesos desde la vía pública comunes a aquellas.

### **Artículo 4.11. Condiciones de las viviendas.**

1.- No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

2.- Toda vivienda cumplirá las condiciones de local exterior (aquel en el que todas sus piezas habitables den a una vía o espacio público libre exterior o a un patio o espacio libre privado que cumpla las dimensiones mínimas) y deberá tener, al menos, dos piezas habitables con fachada a espacio viario o espacio libre exterior, a un patio central o patio abierto de parcela con las dimensiones que a estos efectos se señalan en las normas generales de la edificación.

3.- La longitud mínima de fachada, a los efectos indicados en el punto anterior, será de 5 m. para viviendas unifamiliares y de 6 m para viviendas colectivas.



#### **Artículo 4.12. Programa mínimo de viviendas.**

Toda vivienda se compondrá como mínimo, de las siguientes piezas independientes: cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un aseo.

#### **Artículo 4.13. Dimensiones.**

Los dormitorios, estar-comedor, cocina, aseo y demás combinaciones posibles cumplirán las especificaciones de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes en cada momento.

#### **Artículo 4.14. Tendederos.**

Cuando no exista la posibilidad de tendido de ropa en patios interiores o tendedero común, cada vivienda dispondrá al efecto de una superficie no menor a 2,50 m<sup>2</sup> que, de estar situada en fachada exterior, deberá estar protegida por celosías o elementos que impidan la visión desde el espacio público.

#### **Artículo 4.15. Trasteros y armarios.**

Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero, armarios, etc, dentro del recinto de la vivienda, podrá tener en planta lados mayores de 1,70 metros, a menos que, por su especial disposición sea imposible colocar una cama. Tal disposición no rige para trasteros situados en zonas abuhardilladas y garajes fuera del recinto de la vivienda.

#### **Artículo 4.16. Altura de techos.**

Se cumplirán las especificaciones de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes en cada momento.





#### **Artículo 4.17. Huecos de paso.**

Se cumplirán las especificaciones de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes en cada momento.

#### **Artículo 4.18. Escaleras.**

Se cumplirán las especificaciones de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes en cada momento.

#### **Artículo 4.19. Aparatos elevadores.**

Se cumplirán las especificaciones de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes en cada momento.

#### **Artículo 4.20. Dotación de aparcamiento.**

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada vivienda unifamiliar o el mayor número que resulte de aplicar el estándar de una plaza por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> de superficie construida en edificios de vivienda colectiva. En cualquier caso, se cumplirán las especificaciones de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes en cada momento.



## **CAPITULO 3: USO INDUSTRIAL.**

### **Artículo 4.21. Definición.**

1.- Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo el almacenaje, envasado, transporte y distribución al por mayor de dichos productos.

2.- Se incluyen en este uso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o manufacturadas que suministren a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, exceptuando los almacenes de venta directa al público o los anejos a comercial y oficinas.

### **Artículo 4.22. Clases.**

Dentro del uso industrial y en función de la actividad que desarrollen, se establecen las siguientes clases de industrias, (utilizando para ello la clasificación Nacional de Actividades Empresariales):

- 1) Artesana
- 2) Pequeñas industrias y talleres
- 3) Industria ligera
- 4) Pesada
- 5) Agropecuaria
- 6) Almacenaje y comercio mayorista.

### **Artículo 4.23. Compatibilidad con otros usos.**

1.- La compatibilidad con otros usos queda condicionada al estricto cumplimiento de las condiciones ambientales a las que, con carácter general, está sometida cualquier actividad, sin perjuicio de los usos que se consideren expresamente compatibles con el característico de cada zona en las ordenanzas particulares.



#### **Artículo 4.24. Licencias de apertura y funcionamiento.**

La apertura y funcionamiento de todo tipo de industria queda condicionada a la correspondiente licencia de actividad otorgada por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la concesión de otras autorizaciones que hayan de ser concedidas por otros organismos competentes.

#### **Artículo 4.25. Normativa supramunicipal de aplicación.**

Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones generales sobre la materia, el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo en su parte vigente y las condiciones que se establecen en la presente Normativa, así como el resto de normativas que le sean aplicables. Dichas instalaciones deberán siempre realizarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

#### **Artículo 4.26. Cómputo de superficie.**

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. Si los destinados a usos complementarios (oficinas, venta y exposición, etc.) sobrepasaran cada uno de ellos el 20% del total de superficie construida, serán considerados como usos específicos y, en consecuencia, deberán cumplir las respectivas condiciones aplicables según la actividad y las de compatibilidad según la correspondiente Ordenanza de zona.

#### **Artículo 4.27. Aseos.**

Dispondrá de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción superior a diez y por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción superior a 250 m<sup>2</sup>.



#### **Artículo 4.28. Dimensiones.**

1.- Las escaleras con pasos y pasillos de circulación general tendrán un ancho mínimo de 1 metro cuando den acceso a un local con capacidad para 50 puestos de trabajo; y de 10 cm más por cada 25 puestos de trabajo más o fracción, con un límite máximo de 1,50 m.

2.- Los locales de producción o almacenaje en los que radiquen puestos de trabajo, tendrán un volumen mínimo de 12 m<sup>3</sup> por trabajador.

#### **Artículo 4.29. Características constructivas.**

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.

#### **Artículo 4.30. Cómputo de potencia.**

La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionen las maquinarias y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No computará la de las instalaciones de aire acondicionado, ventilación y aparatos elevadores de personas.

#### **Artículo 4.31. Dotación de aparcamiento.**

Se dispondrá de una plaza por cada 5 trabajadores o por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida en el interior de la parcela. Estas plazas podrán estar cubiertas por marquesinas voladas.



### **Artículo 4.32. Carga y descarga.**

1.- En industrias con superficie construida superior a 500 m<sup>2</sup>, se dispondrá de una zona de carga y descarga en el interior de la parcela, edificio o local, con superficie suficiente para estacionar un camión, más bandas perimetrales libres de 0,80 cm.

2.- En industrias con superficie construida mayor de 1.000 m<sup>2</sup>., se dispondrá de otra plaza de descarga por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.

3.- El Ayuntamiento podrá establecer una Ordenanza reguladora de la carga y descarga de mercancías con limitaciones específicas en cuanto a horas de servicio, tipo de capacidad de los vehículos, clases de mercancías o cualquier otro extremo que considere conveniente.



## **CAPITULO 4: USO SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.**

### ***SECCION 1: Generalidades.***

#### **Artículo 4.33. Definición.**

Es todo aquel relativo a los espacios destinados a estancia, reparación y mantenimiento de vehículos.

#### **Artículo 4.34. Clasificación.**

Dentro de este uso se consideran las siguientes clases:

1ª).- Garajes, son aquellos locales destinados a estacionamiento de vehículos, asociados a otro uso principal: viviendas, oficinas, etc.

Los garajes privados mayores de 5 plazas, adscritos a viviendas serán objeto de solicitud de licencia municipal de actividad, de acuerdo al Reglamento en vigor.

2º).- Talleres del automóvil, son aquellos dedicados a la reparación en todas sus modalidades: chapa, pintura, mecánica y electricidad y a su mantenimiento: lavado y engrase.

3ª).- Estaciones de servicio, son todas aquellas instalaciones que contengan dispositivos para el suministro de carburantes y lubricantes.

4º).- Depósitos de vehículos, son aquellos locales o recintos destinados al almacenamiento de vehículos, en número superior a 10, nuevos o usados, con destino a la venta o desguace.



No se incluyen como servicio del automóvil los aparcamientos públicos y los servicios de transporte de viajeros dado que, aunque relacionados con él, tienen además un carácter dotacional, por lo que se clasifican dentro de este último uso.

#### **Artículo 4.35. Condiciones generales.**

1.- La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones vigentes.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas o ambientales singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras que cada caso requiera.

3.- Los garajes, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de 3 metros de ancho y de 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

4.- Los aparcamientos o garajes estarán independizados de la vivienda.

5.- En edificios de viviendas colectivas se tendrán en cuenta las condiciones particulares de diseño establecidas en el artículo 3.1 de la HD/91.

#### **Artículo 4.36. Condiciones ambientales en relación con otros usos.**

Sin perjuicio de la compatibilidad con otros usos que se determinen en las correspondientes Ordenanzas particulares de zona, se cumplirán las condiciones ambientales, en lo que a ruidos, vibraciones y emisión de humos y gases se refiere, debiendo al efecto disponerse las medidas correctoras necesarias que anulen los impactos negativos no permitidos.



## **SECCION 2: Garajes.**

### **Artículo 4.37. Accesos.**

1.- Los garajes-aparcamientos de grado 2º o superiores (de menos de 1.500 metros cuadrados) podrán disponer de un solo acceso para vehículos de ancho igual o superior a 3 metros, pero contarán con otro distanciado de aquél, dotado de vestíbulo-estanco, con puertas resistentes al fuego y con resortes de retención, para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 metro.

2.- En los garajes de grado 1º (de más de 1.500 metros cuadrados), la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada carril de 2,70 metros, y deberán tener, además, una salida directa de ataque y salvamento. En los superiores a 5.000 metros cuadrados deberán existir acceso a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

3.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 5,40 metros.

4.- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 5,40 metros.

5.- Se autorizará la mancomunidad de garajes entre edificios colindantes, con accesos comunes que cumplan las condiciones recogidas en los puntos anteriores.

6.- Se tendrán en cuenta las condiciones particulares de diseño establecidas en la HD/91.





### **Artículo 4.38. Plazas de aparcamiento.**

1.- Cada plaza de aparcamiento tendrá como dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 25 metros cuadrados por coche.

2.- En garajes en grado 1º o 2º se reservará un 2% del total de plazas, como mínimo, para usuarios minusválidos, siendo en estos casos las dimensiones mínimas de la plaza de 3,30 m. por 4,50 m.

Igualmente, deberá reservarse un 10% del total de plazas para el estacionamiento de automóviles grandes de dimensiones mínimas 5 por 2,5 metros.

3.- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de accesos de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. No se computará como plaza aquella que, aún cumpliendo las dimensiones mínimas, carezca de acceso mediante fácil maniobra.

4.- Se cumplirá lo especificado en el art. 3.1 de la HD-91 en vigor o norma que la sustituya.

### **Artículo 4.39. Altura.**

La altura libre mínima en cualquier punto será de 2,10 m. Esta altura no podrá ser rebajada por ningún elemento de conducciones o instalaciones.

### **Artículo 4.40. Aseos.**

Los garajes de uso público, no afectos a viviendas dispondrán de un retrete con lavabo para cada sexo y cada 50 plazas.



#### **Artículo 4.41. Escaleras.**

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro para garajes-aparcamientos de hasta 500 metros cuadrados y de 1,30 metros en los de mayor superficie, no se admitirán desniveles en los rellanos.

#### **Artículo 4.42. Construcción.**

1.- Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección. Los correspondientes proyectos especificarán la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

2.- El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

3.- Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros usos autorizados del inmueble, cuando estos dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

4.- En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizan más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, o marquesinas voladas.

5.- Se cumplirá lo especificado en la CPI/96 o norma que la sustituya.



### **Artículo 4.43. Ventilación.**

1.- La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO<sub>2</sub> que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación.

Se hará con patios o chimeneas, para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobresaldrán 1 m o 2,50 m si desembocan en lugares de acceso público y distarán un mínimo de 12 m. de cualquier hueco de local habitable. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltos ni remetidos.

2.- La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Actividades Molestas, y su instalación no transmitirá ruidos de nivel superior a 15 Db. Los extractores serán instalados en los puntos altos del local, acoplados a todas las chimeneas de ventilación, y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al suelo del local, a fin de conseguir el debido tiro. Los extractores y las conducciones estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo, además, lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje, o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

3.- Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

4.- En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

5.- Se cumplirá lo especificado en la CPI/96 o norma que la sustituya.



#### **Artículo 4.44. Desagües.**

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de desagües con arqueta separadora de grasas y lodos.

#### **Artículo 4.45. Usos compatibles.**

Solo se permite la actividad de lavado y engrase de vehículos, siempre que no ocupe más del 10% del total de la superficie construida del garaje.

### ***SECCIÓN 3: Talleres del automóvil.***

#### **Artículo 4.46. Condiciones específicas.**

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Se ajustarán a las especificaciones que sean de aplicación sobre construcción, ventilación, instalaciones contra incendios y desagües que se prescriben para los garajes-aparcamientos en estas Normas y las NBE.
- b) Deberán tener acceso a calle de ancho mínimo de 15 m. en los de Grado 1º, 12 m en los de Grado 2º, 9 m en los de Grado 3º y 6 m en los de Grado 4º.

### ***SECCION 4: Estaciones de servicio.***

#### **Artículo 4.47. Condiciones de aplicación.**

1.- Cumplirán las previsiones generales y las dictadas para los garajes-aparcamiento que le sean de aplicación.



2.- Asimismo, quedarán sometidas a las contenidas en la legislación que para el caso sea de aplicación.

#### **Artículo 4.48. Estacionamiento y aparcamiento.**

1.- Dispondrán de zonas de estacionamiento suficientes para automóviles que esperen el servicio, al objeto de no entorpecer el tránsito, capaces para dos vehículos por cada surtidor.

2.- Dispondrán asimismo de un espacio de estacionamiento de vehículo-cisterna de dimensiones 9,00 m de largo por 3,00 m de ancho más bandas perimetrales de 1 m de ancho, en situación tal que no entorpezca el tránsito de vehículos y peatones por la vía pública.

#### **Artículo 4.49. Servicios anexos.**

1.- Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a grado 3 y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el artículo 4.45.

2.- Si cuentan con servicio de venta de lubricantes, repuestos, etc., el local al efecto será cerrado y contará con una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

### ***SECCION 5: Depósitos de vehículos usados.***

#### **Artículo 4.50. Ubicación.**

1.- El almacenamiento de vehículos en recinto al aire libre, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento, que no será nunca en suelo urbano o urbanizable residencial. Se podrá ubicar en suelo urbano o urbanizable industrial y en suelo no



urbanizable común A previa declaración de interés comunitario según las condiciones señaladas en el art 6.26.

2.- Los locales cerrados para este uso se asimilan, a efectos de la aplicación de las presentes normas, al uso de garajes.

#### **Artículo 4.51. Condiciones.**

Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y si se encuentran en parcela sin edificación deberá estar cerrada en todo su perímetro por muros de fábrica o por setos vegetales de suficiente altura que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.



## **CAPITULO 5: USO TERCARIO.**

### ***SECCION 1: Generalidades.***

#### **Artículo 4.52. Definición.**

Son los destinados a la prestación de servicios personales y empresariales de carácter general.

#### **Artículo 4.53. Clases.**

Se distinguen las siguientes clases:

- a) Oficinas.
- b) Comercio.
- c) Recreativo.
- d) Turístico-residencial.

### ***SECCION 2: Uso de oficina.***

#### **Artículo 4.54. Definición.**

Es el correspondiente a actividades predominantemente administrativas, burocráticas o de representación corporativa y, en general, a las que ejercen Compañías o Entidades de Servicios, ya sean de carácter público o privado.

#### **Artículo 4.55. Condición de local exterior.**

1.- Los locales de oficinas cumplirán la condición de local exterior.

2.- Será local exterior aquel en el que todas sus piezas habitables den a una vía o espacio público libre exterior o a un patio o espacio libre privado que cumpla las



dimensiones mínimas que para este se determinen. Además de cumplir la condición anterior, la mitad de las piezas habitables deberán recaer a una vía o espacio público libre exterior, patio central o patio exterior de parcela con las dimensiones que a estos efectos se señalan en las normas generales de la edificación.

#### **Artículo 4.56. Locales en sótanos y semisótanos.**

1.- En los locales de oficinas que se establezcan en semisótano y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que parta de una meseta de un metro de fondo, como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho mínimo de un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 2,10 metros y la del local no será inferior a 2,50 metros.

2.- Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 3 metros.

#### **Artículo 4.57. Aseos.**

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios mínimos.

- a) Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
- b) A partir de los 200 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
- c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiendo en ese caso de un vestíbulo de aislamiento.





#### **Artículo 4.58. Ventilación e iluminación.**

Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

#### **Artículo 4.59. Escaleras.**

En edificios de oficinas en grados 1º y 2º, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros; en los demás grados, el ancho mínimo será de un metro.

Se cumplirá lo especificado en la CPI/96 o norma que la sustituya.

#### **Artículo 4.60. Despachos y oficinas profesionales anejas a vivienda.**

Se cumplirán las condiciones del uso de vivienda que le fueren de aplicación.

#### **Artículo 4.61. Dotación de aparcamiento.**

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 5 puestos de trabajo o cada 100 m<sup>2</sup> construidos si la actividad no presta servicio al público, o cada 50 m<sup>2</sup> en caso contrario.

La dotación de aparcamientos solamente será exigible a los edificios de nueva planta que excedan de 350 m<sup>2</sup> de superficie de solar.

### ***SECCION 3: Uso comercial.***

#### **Artículo 4.62. Definición.**

Es el correspondiente a edificios o locales destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de éstas. Dentro de estos edificios o



locales se admiten establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

Se incluyen tanto el comercio mayorista como el minorista, e incluso los servicios personales que se ofertan en establecimientos abiertos al público. No se consideran dentro de este uso los mercados de abastos que por su carácter de servicio público se incluyen en el dotacional.

#### **Artículo 4.63. Condiciones generales.**

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

1ª.- Será local exterior aquel en el que todas sus piezas habitables den a una vía o espacio público libre exterior o a un patio o espacio libre privado que cumpla las dimensiones mínimas que para este se determinen. Al menos la mitad de sus piezas habitables, deberán recaer a una vía o espacio libre público exterior, patio central o patio exterior de parcela con las dimensiones que a estos efectos se señalan en las normas generales de los edificios o en las correspondientes ordenanzas de zona.

2ª.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3ª.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio con puerta.

4ª.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en las Normas de Edificación y Ordenanzas de zona, a excepción del semisótano y del sótano que deberán tener una altura libre mínima de 2,50 metros y de 3 metros, respectivamente.



5ª.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro a excepción de los de grado 1º (más de 1.500 m<sup>2</sup>), cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

6ª.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>., un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalará con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales debiendo disponer en ese caso de un vestíbulo o zona de aislamiento. Para locales de más de 200 m<sup>2</sup>, se podrán sustituir en los aseos de caballeros el 50% de retretes por urinarios.

7ª.- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en Galerías de Alimentación o Agrupaciones Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

8ª.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrán ser naturales o artificiales.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, en base al reglamento de Actividades.

9ª.- Cuando un proyecto contenga superficies de locales comerciales sin distribución ni destinos específicos deberá prever un conducto de ventilación para posibles aseos y una chimenea para salidas de humos por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.



10ª.- Se cumplirá lo especificado en la CPI/96 o norma que la sustituya.

#### **Artículo 4.64. Condiciones específicas.**

1ª.- Los que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de aplicación de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos el 15% de la zona de contacto deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie, de al menos, una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m<sup>2</sup>, siempre que esta dimensión no exceda del 15% obligatorio.

2ª.- Los que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,10 metros y una meseta de 1 metro de fondo como mínimo al nivel del batiente.

3ª.- En las Agrupaciones comerciales organizadas especialmente como locales a ambos lados de un espacio de circulación, éste tendrá un ancho mínimo de 3 metros.

#### **Artículo 4.65. Dotación de aparcamiento.**

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, edificio o local por cada 25 m<sup>2</sup> construidos, en los locales de grado 1 y 2.

#### **Artículo 4.66. Carga y descarga.**

Los establecimientos comerciales de grado 1º (más de 1.500 m<sup>2</sup>), dispondrán dentro de la parcela o del edificio de un recinto para carga y descarga de vehículos de suministro y reparto en las condiciones señaladas en el artículo 4.32 para las industrias.



#### **Artículo 4.67. Grandes establecimientos comerciales.**

Como definición de gran superficie comercial se adopta la proporcionada por el art. 17 de la Ley de la Generalitat Valenciana, 8/1986, de 29 de diciembre, de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales, que dispone que “se considerará, en todo caso un establecimiento de gran superficie dedicada a la venta igual o superior a 600 m<sup>2</sup> de superficie útil de sala de ventas...”.

El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de licencia de edificación de grandes establecimientos comerciales no previstos expresamente en el Plan General, si estima que, pese a cumplirse las determinaciones de estas normas, pueden producirse impactos medioambientales o funcionales negativos. Con carácter previo al otorgamiento de las licencias municipales, se deberá obtener la autorización de la Conselleria competente en materia de comercio interior, de acuerdo con el citado artículo 17 de la Ley de la Generalitat Valenciana de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales, desarrollada en este aspecto, por Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del gobierno Valenciano.

Los establecimientos que por sus características generen grandes aforos, deberán prever en proyecto las necesidades de aparcamiento y garantizar la ausencia de impacto en el tráfico rodado.

#### ***SECCION 4: Uso Recreativo.***

#### **Artículo 4.68. Definición.**

Corresponde este uso a los edificios o recintos destinados al público con fines de recreo o relación social, tales como discotecas, boleras, bingos, restaurantes, bares, discobares, cafeterías, etc.

En cuanto a los establecimientos de juego serán de aplicación las definiciones recogidas en la Ley 1/2020, de 11 de junio, de la Generalitat, de regulación del juego y de



prevención de la ludopatía en la Comunitat Valenciana, y sus modificaciones posteriores, diferenciando:

#### Grado 1

- Casinos de juego.
- Salas de bingo.
- Salones de juegos.
- Locales específicos de apuestas.

#### Grado 2

- Salones recreativos.
- Otros locales habilitados para la instalación de máquinas de juego.

#### **Artículo 4.69. Condiciones.**

Cumplirán las condiciones establecidas en la normativa vigente.

En las zonas de uso global residencial son incompatibles los establecimientos de juego definidos como Grado 1 en el artículo anterior.

#### ***SECCION 5: Uso Turístico-Residencial.***

#### **Artículo 4.70. Definición.**

Es el destinado al alojamiento temporal de personas, tanto de carácter público como privado. Comprende todos los establecimientos de la rama de hostelería y los alojamientos turísticos de carácter no hotelero.

#### **Artículo 4.71. Instalaciones complementarias.**

Se entienden incluidas en este uso las asociadas al principal como bares, cafeterías, salas de fiestas y de reunión, instalaciones deportivas, etc., que deberán cumplir las



condiciones específicas contenidas en estas normas y la legislación vigente que sea de aplicación.

#### **Artículo 4.72. Tipos.**

Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Alojamientos hoteleros. Comprenden los hoteles, hoteles-residencias, hostales-residencia, apartoteles, hostales y pensiones.
- b) Apartamentos o casas rurales.
- c) Campings o campamentos turísticos.

#### **Artículo 4.73. Condiciones generales.**

1.- Además de las establecidas en estas Normas para las viviendas en lo referente a dimensiones mínimas de dormitorios, cocinas, cuartos de aseo, escaleras y aparatos elevadores, cumplirán las contenidas en la Reglamentación de la Industria Hotelera y en los demás decretos de Ordenación Turística que, para cada clase, sean de aplicación.

#### **Artículo 4.74. Ascensores.**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, cuando la altura a salvar dentro del establecimiento sea mayor de 9,00 m., o 3 plantas, se dispondrá de un ascensor por cada 30 habitaciones o fracción superior a 15, o por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción superior a 250 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 4.75. Cocinas.**

Cuando las unidades residenciales (habitaciones de hotel, apartamento o casa rural) cuenten con cocina, esta podrá estar integrada en una pieza habitable si está independizada mediante un cerramiento móvil de 1,80 m. de frente mínimo.



#### **Artículo 4.76. Aseos.**

Todas las dependencias de uso público dispondrán de un aseo por cada sexo con lavabo y retrete por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción. Para superficies mayores de 200 m<sup>2</sup>, se podrán sustituir en los aseos de caballeros el 50% de retretes por urinarios.

#### **Artículo 4.77. Dotación de aparcamiento.**

El número de aparcamiento será el mayor de aplicar los estándares de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o por cada tres habitaciones.

#### **Artículo 4.78. Ubicación.**

Los campings o campamentos turísticos se emplazarán en los lugares del suelo no urbanizable previstos por el Plan y autorizados por el Ayuntamiento.

#### **Artículo 4.79. Cómputo de densidad.**

A los efectos de determinar la densidad máxima de edificación en los apartamentos y casas rurales, cada unidad residencial se computará como una vivienda cuando esté dotada de más de dos piezas habitables (estar y un dormitorio) o cuando cuente con más de 40 m<sup>2</sup> construidos y como media vivienda en caso de no cubrir los anteriores requerimientos.





## **CAPITULO 6: USO DOTACIONAL.**

### **Artículo 4.80. Definición.**

Es el destinado a satisfacer las necesidades culturales y docentes, de salud, de relación social, recreativas, de ocio y de protección de la población tanto, si son de iniciativa y gestión pública como de carácter privado.

Se incluye asimismo dentro de este uso el relativo a las infraestructuras de servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento, transporte, etc.

### **Artículo 4.81. Clases.**

Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

1ª).- Educativo: centros de enseñanzas de todos los tipos y niveles.

2ª).- Socio-cultural: museos, bibliotecas, teatros, asociaciones, Centros de Día (Tercera Edad y Juventud), etc.

3ª).- Residencial: hospitales, residencias de ancianos, albergues, internados, etc.

4º).- Asistencial: consultorios, centros de salud y de servicios sociales.

5ª).- Religioso: templos, conventos, etc.

6ª).- Administrativo-institucional: oficinas y dependencias municipales o de otros organismos públicos.

7ª).- Comercial: mercados de abastos.

8ª).- Deportivo: campos de deportes e instalaciones cubiertas.



9ª).- Infraestructuras y servicios urbanos.

10ª).- Zonas verdes y libres.

#### **Artículo 4.82. Vinculación de uso dotacional.**

1.- La calificación de dotacional y su correspondiente clase vincula a todo el suelo ocupado en la actualidad por este uso así como el propuesto para cubrir los déficits de equipamiento existentes.

2.- La Administración podrá establecer, en las reservas de suelo señaladas en el punto anterior, cualquier uso dotacional público, ajustándose a las reglas previstas en el artículo 58.4 de la L.R.A.U.

#### **Artículo 4.83. Condiciones generales de la edificación.**

1.- Las edificaciones dedicadas al uso dotacional deberán cumplir las condiciones generales de la edificación de esta Normativa, así como las específicas establecidas, para cada clase de uso, por la legislación vigente que le sea de aplicación.

2.- Los aparcamientos públicos cubiertos deberán cumplir las determinaciones fijadas para garaje-aparcamiento en las condiciones generales de la edificación de esta Normativa.

#### **Artículo 4.84. Usos complementarios.**

1.- Con carácter general se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o cada 25 personas de capacidad en todas las clases de dotaciones excepto la 9ª y 10ª y en aquellos otros casos que, por sus circunstancias especiales de uso y ubicación, queden expresamente dispensados de esta obligación por el Ayuntamiento.



2.- Se admitirá asimismo el uso residencial siempre que se destine al personal necesario para el funcionamiento del equipamiento con las limitaciones que, en cada caso, se determinen en las Ordenanzas particulares correspondientes.



## TITULO V. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

### Artículo. 5.1. Residencial.

La tipología residencial incluye las siguientes clases:

- a) **Colectiva:** Es aquella que alberga a dos o más viviendas, además de otros posibles usos y que encierra elementos comunes para las mismas.

Dentro de esta tipología se consideran los siguientes subtipos:

**M.D. Manzana cerrada densa.** Es el más habitual en el casco urbano de Muro del Alcoi, y el que se mantiene prioritariamente dentro de esta normativa. Ocupa todos los frentes de las alineaciones, sin perjuicio de los retranqueos que puedan permitirse e incluso la delimitación de un máximo fondo edificable o alineación interior de patio interior. Esta normativa permite que puedan edificarse viviendas unifamiliares en manzana densa, como es tradicional en el municipio.

**E.A. Edificación abierta.** Es aquella que, obedeciendo a un proyecto unitario, distribuye la volumetría asignada por el Plan de forma libre sobre la propia parcela. Esta tipología, en caso de no estar contemplada por el planeamiento, puede ser adoptada si las ordenanzas de la zona la permiten, mediante un estudio de detalle, que contemple su repercusión dentro del conjunto urbano.

- b) **Unifamiliar:** Es aquella destinada a albergar una sola vivienda, o agrupaciones de ellas, con accesos independientes y con parcela de uso privativo, para cada una. No se admiten agrupaciones con superposición vertical de las viviendas.

Se distinguen varias tipologías:

**U.Ai. Unifamiliar aislada.** Es la situada en parcela exclusiva para ella, con retranqueos a lindes públicos y privados. Su acceso es independiente y exclusivo



desde la red viaria pública. Se contempla dentro de esta tipología la posibilidad de unifamiliar pareada.

***U.M. Unifamiliar entre medianeras (adosadas).*** Son aquellas dispuestas de forma sucesiva entre medianeras., con acceso directo desde el viario público al que deberán o no guardar un retranqueo mínimo si así lo establece la normativa particular de la zona.

### **Artículo. 5.2. Industrial.**

Contiene las siguientes tipologías:

- a) **Nave entre medianeras:** Son aquellas que, como su nombre indica, se construyen compartiendo pared o paredes medianeras, de forma que presentan un continuo edificado. Esta tipología de construcción es susceptible de ubicarse en parcela única, o bien, en varias parcelas contiguas ocupando todo el frente de fachada, mantenga o no retiro a vial.
- b) **Nave aislada:** Al contrario que en el caso anterior, este tipo de nave se construye de forma independiente a sus colindantes, de tal suerte que su ubicación en parcela única se ajusta a retiros, a lindes y a alineaciones exteriores o viales.

### **Artículo. 5.3. Otras tipologías.**

Por otra parte, y dada la posibilidad de que se propongan otros tipos de edificación no previstos por esta normativa, por responder a otros usos permitidos, podrán ser autorizados los mismos por el Ayuntamiento previo informe favorable de los servicios técnicos, fundamentado con causas objetivas. En cualquier caso, deberán respetarse las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas para la zona correspondiente.



En caso de otros usos, deberán cumplir las condiciones de volumen y alturas máximas permitidas, con independencia del número de plantas que tengan asignadas por este Plan General.



## **TITULO VI. ORDENACION ESTRUCTURAL.**

### **SECCION 1ª. SUELO URBANO.**

#### **Artículo 6.1. Clasificación del suelo urbano.**

El suelo urbano del municipio de Muro del Alcoy es el delimitado como tal en los correspondientes planos de ordenación, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 9 de la L.R.A.U.

Quedarán incluidos automáticamente en este ámbito las áreas de suelo urbanizable que, desarrolladas de acuerdo con la normativa urbanística del Plan General, alcancen el grado de urbanización previsto en dicho artículo.

#### **Artículo 6.2. Zonas de ordenación urbanística.**

El suelo urbano se divide en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

Zona A. Casco.

Zona B. Extensión de casco.

Zona C. Unifamiliar adosada.

Zona D. Unifamiliar aislada.

Zona E. Industrial.

Zona F. Dotacional.

Zona G. Zonas verdes y espacios libres.

Zona H. R1.

Zona I. Industrial Fontanelletes

#### **Artículo 6.3. Excepciones de aplicación.**

1.- En los edificios protegidos son de aplicación las condiciones establecidas en el Título I (“Normas de la edificación y de las redes de infraestructuras”) de las Ordenanzas



Municipales y en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. En consecuencia las ordenanzas de la zona en la que estos se ubiquen, correspondientes al Título II de las Ordenanzas Municipales, sólo serán de aplicación si no se contradicen con las condiciones del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2.- Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles para cada zona de ordenación no son de aplicación a los usos existentes. Los edificios que los alojan podrán ser objeto de obras mayores, menores y exteriores en las condiciones adecuadas recogidas en el correspondiente capítulo, pero, en el supuesto de demolición y posterior reedificación, será necesario adaptarse a los usos característicos y compatibles permitidos para cada zona de ordenación.

3.- Podrán alterarse las condiciones de edificación mediante la previa aprobación de un Estudio de Detalle dentro de las limitaciones que la Ley establece para esta figura de planeamiento, el ámbito de actuación podría no abarcar manzanas completas en edificios recayentes a dos calles de distinta altura, si fuere preciso para el objetivo pretendido y siempre que ello no suponga perjuicio para los predios colindantes y que no se exceda el aprovechamiento o edificabilidad que la actuación hubiera tenido de adaptarse a las condiciones específicas de la zona de ordenación.

4.- Las dimensiones mínimas del ámbito de actuación no serán de aplicación cuando en éste se trate de ubicar usos dotacionales exclusivamente, siempre que se justifique que ello no va en detrimento de la calidad del servicio que se preste.

#### **Artículo 6.4. Compatibilidad de usos.**

La admisión de los usos compatibles con el característico en cada zona se entiende en todo caso supeditada al estricto cumplimiento de las condiciones ambientales que fija el Capítulo 3 del Título I de las Ordenanzas Municipales, bien porque la actividad no genere impactos negativos que superen los admisibles, bien porque se instrumenten las medidas correctoras oportunas.





### **Artículo 6.5. Zona A. Casco.**

1.- Es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama de los planos de ordenación.

2.- Se podrán redactar P.R.I. en sectores que abarquen al menos 1 manzana.

3.- Objetivos de los P.R.I.: Reordenación interior de las manzanas, aumento de equipamientos públicos o privados, creación de aparcamientos, modificación de usos limitados, cambios de calificación del suelo, así como los establecidos en el art. 23 de la LRAU.

4.- Los P.R.I. de unidades no delimitadas específicamente en planos de ordenación Estructural no podrán eliminar la red viaria existente.

5.- Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías.

6.- La altura máxima permitida es de tres plantas.

7.- No deberá superarse la densidad actual en documentos de planeamiento posteriores al presente Plan o en programas para desarrollo de actuaciones integradas posteriores.

8.- El uso característico es el de vivienda en sus dos clases de colectiva y unifamiliar, en este último caso siempre que se respeten las demás condiciones de la zona de ordenación en cuanto a alineaciones, altura y tipología de edificación.



9.- Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:

9.1.- Industria:

- Artesana, pequeña, industria y talleres y almacenes, en situaciones B, C y D, grados 4 y 5.
- Artesana, en situación E, grado 5.

9.2.- Servicios del automóvil:

- Garajes y talleres, en situaciones B, C y D, grados 5.

9.3.- Terciario:

- Oficinas y Residencial-hotelerero, en situaciones B, C y D, grados 3, 4 y 5 y situación E, grado 3, 4 y 5.
- Comercio y espectáculos, en situaciones B, C y D, en todos sus grados.
- Recreativo, en situaciones B,C y D, en todos sus grados.

9.4.- Dotacional:

- Deportivo, en situaciones A, B, C y D, grados 3, 4 y 5.
- Educativo, sociocultural, religioso, asistencial y administrativo, en situaciones B, C y D, grados todos; y situación E, grado 4 y 5.
- Comercial, en situación B, C y D, grados 3, 4 y 5.
- Residencial, en situaciones B, C y D, grados 3, 4 y 5; y situación E, grado 5.

**Artículo 6.6. Zona B. Extensión de casco.**

1.- Es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama de los planos de ordenación.



2.- Se podrán redactar P.R.I. en sectores que abarquen al menos 1 manzana.

3.- Objetivos de los P.R.I.: Reordenación interior de las manzanas, aumento de equipamientos públicos o privados, creación de aparcamientos, modificación de usos limitados, cambios de calificación del suelo, así como los establecidos en el art. 23 de la LRAU.

4.- Los P.R.I. de unidades no delimitadas específicamente en planos de ordenación estructural no podrán eliminar la red viaria existente.

5.- Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías.

6.- El número máximo de plantas será el indicado en los planos de ordenación.

7.- No deberá superarse la densidad actual en documentos de planeamiento posteriores al presente Plan o en programas para desarrollo de actuaciones integradas posteriores.

8.- El uso característico es el de vivienda.

9.- Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico.

#### 9.1.- Industria:

- Artesana, pequeña industria, taller, industria ligera y almacenes, en situaciones B y C, grados 3, 4 y 5; en situación D, grados 3, 4 y 5
- Artesana, en situación E, grado 5.

#### 9.2.- Servicios del automóvil:

- Garajes, en situaciones A, B, C y D, en todos sus grados.
- Talleres, en situaciones B, C y D, grados 3, 4 y 5.



### 9.3.- Terciario:

- Oficinas, en situaciones B, C y D, en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.
- Comercio, en situación B, C y D, en todos sus grados.
- Residencial-hotelero, en situación B, C y D, en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.
- Espectáculos, en situaciones B y C, en todos sus grados; en situación D, grados 3, 4 y 5.
- Recreativo, en todas situaciones, en todos sus grados.

### 9.4.- Dotacional:

- Deportivo, en situaciones A, B y C, en todos sus grados; en situación D, grados 3, 4 y 5.
- Educativo, sociocultural, religioso, asistencial y administrativo, en situaciones B y C, en todos sus grados; en situación D, grados 3, 4 y 5; y en situación E, grados 4 y 5.
- Comercial, en situaciones B y C, en todos sus grados.
- Residencial, en situaciones B, C y D, en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.

## **Artículo 6.7. Zona C. Unifamiliar adosada.**

1.- Es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama de los planos de ordenación.

2.- Se podrán redactar P.R.I. en sectores que abarquen al menos 1 manzana.

3.- Objetivos de los P.R.I.: Reordenación interior de las manzanas, aumento de equipamientos públicos o privados, creación de aparcamientos, modificación de usos



limitados, cambios de calificación del suelo, así como los establecidos en el art. 23 de la LRAU.

4.- Los P.R.I. de unidades no delimitadas específicamente en planos de ordenación Estructural no podrán eliminar la red viaria existente.

5.- Es de aplicación la tipología de edificación adosada.

6.- La altura máxima permitida es de dos plantas sobre rasante; por encima de éstas se admitirá la solución siguiente:

6.1.- Edificación bajo cubierta de piezas habitables, que deberá cumplir el artículo 25 del Título I de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana.

6.2. Una planta más de la máxima permitida si la baja se dedica en un 60 % de su superficie a garaje, siempre que su altura libre no exceda de los 2,60 m.

7.- La máxima edificabilidad neta permitida es de 2,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

8.- No contabilizará como ocupación las pérgolas que en su planta baja no se encuentren cerradas en todos sus lados, o que su uso inmediatamente inferior no sea el de vivienda.

9.- El uso característico es el de vivienda en sus dos clases de colectiva y unifamiliar, en este último caso siempre que se respeten las demás condiciones de la zona de ordenación en cuanto a alineaciones, altura y tipología de edificación.

10.- Se admiten, además, los siguientes usos compatibles con el característico, siempre que estén ligados a éste:

10.1.- Industria artesana y pequeño taller, en situaciones E y D, grado 5.



10.2.- Servicios del automóvil, garajes y talleres, en situación D, grado 5.

10.3.- Terciario.

- Oficinas y residencial hotelero en situaciones B y D, grado 5.
- Comercio en situación D, grado 5.

10.4.- Dotacional.

- Educativo, sociocultural, religioso, asistencial, administrativo y residencial en situaciones B y D, grado 5.

#### **Artículo 6.8. Zona D. Unifamiliar aislada.**

1.- Es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama de los planos de ordenación.

2.- Se podrán redactar P.R.I. en sectores que abarquen al menos 1 manzana.

3.- Objetivos de los P.R.I.: Reordenación interior de las manzanas, aumento de equipamientos públicos o privados, creación de aparcamientos, modificación de usos limitados, cambios de calificación del suelo, así como los establecidos en el art. 23 de la LRAU.

4.- Los P.R.I. de unidades no delimitadas específicamente en planos de ordenación estructural no podrán eliminar la red viaria existente.

5.- Es de aplicación la tipología de edificación aislada; para el uso de vivienda unifamiliar se admite también la edificación pareada. Se permiten las construcciones auxiliares como paellers, garajes o similares, computables como ocupación de parcela cuando sean obras de fábrica y como edificabilidad cuando estén cubiertos. El número máximo de plantas será de una. La altura máxima será de 3 m (hasta el arranque de la



cubierta, excluyéndose esta) y el retranqueo de 5 m a los lindes. Se podrán adosar a linderos cuando la altura máxima de cornisa sea de 2.2 m y la altura máxima de cumbrera sea 2.5 m. En los cerramientos de las parcelas predominará el tratamiento vegetal y su altura máxima será de 2.5 m.

6.- El índice de edificabilidad neta será 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

7.- La altura máxima será de dos plantas, por encima de las cuales sólo se admitirán piezas habitables dentro del volumen formado entre planos trazados a 45° desde el borde superior del último forjado, computándose la superficie así ocupada cuando cuente con una altura mínima de 1,50 m.

8.- En ningún punto la edificación superará la altura máxima de 10 m.

9.- El uso característico es el de vivienda unifamiliar.

10.- Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:

10.1.- Industria: artesana, en situaciones D y E, grado 5.

10.2.- Servicios del automóvil: garajes en situación D, grado 5.

10.3.- Terciario.

- Comercio, en situación D, grado 5.

10.4.- Dotacional.

- Deportivo, en situación A.

- Educativo, sociocultural, religioso, administrativo, asistencial y residencial, en situaciones B y D, grados 4 y 5.



## **Artículo 6.9. Zona E. Industrial.**

1.- Es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama de los planos de Ordenación.

2.- Se podrán redactar P.R.I. en sectores que abarquen al menos 1 manzana.

3.- Objetivos de los P.R.I.: Reordenación interior de las manzanas, aumento de equipamientos públicos o privados, creación de aparcamientos, modificación de usos limitados, cambios de calificación del suelo, así como los establecidos en el art. 23 de la LRAU.

4.- Los P.R.I. de unidades no delimitadas específicamente en planos de ordenación estructural no podrán eliminar la red viaria existente.

5.- Son de aplicación las tipologías de edificación aislada y entre medianerías, cuando se cumplan las condiciones de ubicación establecidas en el artículo 7.7, apartado 2 del Título VII (Ordenación Pormenorizada) de estas Normas Urbanísticas.

6. El número de plantas será de dos, no pudiendo la edificación rebasar los 10 m de altura de cornisa, excepto:

- En chimeneas y otros elementos singulares de la instalación
- En caso de que las necesidades tecnológicas lo requieran, llegando a un máximo de 22 m. mediante una reordenación de volumen, dejándose un retranqueo mínimo a línea de fachada de 1/3 de la altura.

7.- El índice de edificabilidad neta se fija en 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

8.- El uso característico es el industrial, en todas sus clases, en situaciones A, B y C, y en todos sus grados.

9.- Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:





#### 9.1.- Vivienda.

Con destino exclusivo para el personal encargado del funcionamiento o vigilancia de las instalaciones industriales, con una vivienda de 100 m<sup>2</sup> construidos como máximo en industrias de menos de 5.000 m<sup>2</sup> construidos. Para instalaciones industriales de mayor superficie, se admite hasta un 2% para el uso de vivienda con un máximo de dos.

#### 9.2.- Servicios del automóvil.

- Garaje y depósito de vehículos, en todos sus grados, en situaciones A, B y C.
- Talleres en todos sus grados, en situaciones B y C.
- Estaciones de Servicio, en situaciones A y B en todos sus grados.

#### 9.3.- Terciario.

- Oficinas, comercio y recreativo, en situaciones A, B y C, en todos los grados.

#### 9.4.- Dotacional.

En todas sus clases (excepto 1<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>), situaciones y grados.

### **Artículo 6.10. Zona F. Dotacional.**



1.- Es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama de los planos de ordenación.

2.- Se podrán redactar P.R.I. en sectores que abarquen al menos 1 manzana.

3.- Objetivos de los P.R.I.: Reordenación interior de las manzanas, aumento de equipamientos públicos o privados, creación de aparcamientos, modificación de usos limitados, cambios de calificación del suelo, así como los establecidos en el art. 23 de la LRAU.

4.- Los P.R.I. de unidades no delimitadas específicamente en planos de ordenación estructural no podrán eliminar la red viaria existente.

5.- Tipologías edificatorias, alturas máximas y edificabilidad:

Se fijarán libremente las condiciones de edificación siempre que se justifique que no se producen distorsiones funcionales con la ordenación prevista por el Plan.

6.- El uso característico es el dotacional, quedando vinculada la parcela a la clase existente en el momento de aprobarse el Plan General, pero siendo susceptible - previo acuerdo de la Administración previsto en el artículo 4.82.2 del Título IV (Normativa de usos) de estas Normas Urbanísticas - de sustitución por otra clase dotacional distinta, siempre que se justifique su necesidad y que el nuevo uso pueda implantarse en la parcela en función de las situaciones y grados que en ella se permitan.

7.- Se autorizan también todos aquellos usos que estén asociados o sean complementarios con respecto al característico principal. El de vivienda se permite sólo si es con destino exclusivo al alojamiento del personal encargado del mantenimiento, vigilancia y explotación del equipamiento radicado en la parcela, con un máximo de una vivienda o 125 m<sup>2</sup> por cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos de uso principal, y un número máximo de dos viviendas por parcela.



8.- En parcelas dotacionales con edificación dotacional se admiten, además de las existentes en la parcela en el momento de aprobarse el Plan General, las clases, grados y situaciones que para el uso dotacional se establecen como usos compatibles con el característico en la manzana o zona en la que se ubica la parcela.

### **Artículo 6.11. Zona G. Zonas verdes y espacios libres.**

1.- Es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama de los planos de ordenación.

2.- Se distinguen dos categorías:

Categoría 1: Zonas verdes y espacios libres de titularidad pública.

Categoría 2: Espacios libres de titularidad privada.

3.- Condiciones de las zonas verdes y espacios libres públicos.

3.1.- Los espacios libres asociados a la red viaria (bulevares, isletas, etc.) quedan grafiadas como tales en los planos de calificación del suelo (planos de ordenación pormenorizada), pero no tienen el carácter de las que se regulan para esta zona (zonas verdes) dentro de la ordenación estructural, ordenación pormenorizada o en las ordenanzas, dada su vinculación y dependencia a dicha red viaria. No son de aplicación a esta zona de ordenación, por tanto, las condiciones de transformación de uso que se recogen en el artículo 4.82 del Título IV (Normativa de usos) de estas Normas Urbanísticas, pudiendo sufrir variaciones en su superficie y demás características al redactarse los proyectos de urbanización del tramo viario del que forman parte.

3.2.- Todos los espacios verdes y libres dispondrán de las redes de infraestructura (alumbrado, red de riego y drenajes), necesarias para su correcto uso y mantenimiento. Contarán además con los elementos de mobiliario urbano



(fuentes, bancos, papeleras, etc.) que se considerasen adecuados a su tamaño y carácter.

3.3.- Además de los usos específicos de estancia al aire libre y zona de juego de niños, el Ayuntamiento podrá instalar u otorgar la concesión para la explotación de usos comerciales (quioscos de bebidas y cenadores, artículos para niños, flores, etc.) o culturales (auditorios y quioscos de música, guiñol, teatro al aire libre, etc.), cuya ocupación total no supere el 20% de la superficie del recinto, y siempre que la instalación sea desmontable y esté de acuerdo en diseño con el carácter de la zona verde.

#### 4.- Condiciones de zonas verdes y espacios libres privados.

4.1.- Las zonas verdes de titularidad privada están asociadas a suelos con aprovechamiento lucrativo, por lo que su calificación como verde comporta solo una limitación de uso que no implica la necesidad de compensaciones edificatorias, toda vez que su edificabilidad se hace efectiva en la parte de propiedad con calificación apta para ser edificada.

4.2.- Solo se autoriza, por tanto, la construcción de pequeños invernaderos o la instalación de cubriciones de estructura ligera, de altura total inferior a 3,00 m y cuya superficie total ocupada no excede del 20% de la zona libre ni de 200 m<sup>2</sup> en términos absolutos, siempre tendrá el carácter de desmontable. Se autoriza, no obstante, la construcción de aparcamiento subterráneo, destinando la superficie del terreno a zona verde.

4.3.- Estos recintos libres y las instalaciones en que ellos radiquen se mantendrán en las adecuadas condiciones de ornato.



## Artículo 6.12. Zona H. R1.

1.- Es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama de los planos de ordenación.

2.- Se podrán redactar P.R.I. en sectores que abarquen al menos 1 manzana.

3.- Objetivos de los P.R.I.: Reordenación interior de las manzanas, aumento de equipamientos públicos o privados, creación de aparcamientos, modificación de usos limitados, cambios de calificación del suelo, así como los establecidos en el art. 23 de la LRAU.

4.- Los P.R.I. de unidades no delimitadas específicamente en planos de ordenación estructural no podrán eliminar la red viaria existente.

5.- El índice de edificabilidad neta será 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6.- El uso característico es el de vivienda unifamiliar adosada o colectiva con un máximo de tres plantas.

7.- Se admiten, además, los siguientes usos compatibles con el característico, siempre que estén ligados a éste:

7.1.- Industria artesana y pequeño taller, en situaciones E y D, grado 5.

7.2.- Terciario, en situaciones C, D y E, grados 4 y 5.

7.3.- Dotacional.

- Educativo, sociocultural, religioso, asistencial, administrativo y residencial en situaciones A, B y D, en todos sus grados.



## **Artículo 6.13. Zona I. Industrial Fontanelletes (Sector PI1).**

### 1.- Usos

1.1.- El uso característico industrial se admite en todas sus clases y grados en situación A, B y C.

1.2.- Se admiten asimismo los siguientes usos compatibles:

1.2.1.- Con carácter general se autoriza el uso de vivienda con destino exclusivo al personal encargado del funcionamiento o vigilancia de las instalaciones industriales, con un máximo de una vivienda o 100 m<sup>2</sup> destinados a este uso. En industrias de más de 5.000 m<sup>2</sup> construidos, podrá aumentarse la superficie de vivienda bruta a un 2% de la superficie dedicada al uso industrial.

1.2.2.- Servicios del automóvil.

- Talleres en todos sus grados, en situaciones B y C.
- Estaciones de servicio, en situaciones A y B, en todos sus grados.
- Garaje y depósito de vehículos, en todos sus grados en situaciones A, B y C.

1.2.3.- Terciario.

- Oficinas y comercio en todos los grados, en situaciones B y C cuando estén asociados al uso característico industrial.
- Recreativo en todos sus grados en situaciones B y C.

1.2.4.- Dotacional

En todas sus clases situaciones y grados.



## 2.- Condiciones de volumen y edificabilidad

2.1.- El índice de edificabilidad neta se fija en  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

2.2.- La ocupación de la edificación será del 75 % contando con el retranqueo que se requiera y que obligatoriamente se realizará a la línea de fachada.

2.3.- La altura máxima será de 2 plantas no pudiendo sobrepasar los 10 m de altura de cornisa. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar. Se podrá aumentar de forma particular la altura máxima en caso de necesidades técnicas y sólo en la zona estrictamente necesaria, sin aumento de la edificabilidad ni del volumen máximo atribuido. Se deberá realizar en estos casos el correspondiente Estudio de Detalle.

2.4.- El número máximo de plantas subterráneas será de una, salvo que las instalaciones a algún elemento técnico de la actividad lo requiera.

2.5.- Se admiten salientes y cuerpos volados cuya superficie y volumen se contabilizará a los efectos señalados en el apartado 2.1.

2.6. La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>, con un frontal mínimo de 15 m y en la que se pueda inscribir un círculo de 15 m de diámetro, los retranqueos a frontal, serán los marcados en los planos de ordenación del propio sector y que en los lugares que sean necesarios será mínimo de 5 m, excepto en la Calle Fontanelletes que será de 8 m, con el fin de crear una barrera vegetal que defienda a la zona residencial.



### 3.- Aparcamientos.

Deberá preverse en el interior de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, que podrá situarse en zona de retranqueo.

### 4.- Condiciones estéticas.

1.- El diseño y materiales a emplear en las fachadas son libres. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de 1,00 m de la fachada de la edificación.

2.- El diseño y materiales de las medianerías, aunque estas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.

3.- El espacio libre de parcela resultante del retranqueo al lindero frontal, podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga y jardines, pero no a almacenaje.

4.- Se prohíben los vallados de parcelas en la zona de retranqueo que superen los 60 cm macizos y 1,50m. de cuerpo transparente.





## **SECCION 2ª. SUELO URBANIZABLE.**

### **Artículo 6.14. Ámbito.**

Las presentes condiciones son de aplicación en el suelo clasificado como urbanizable señalado como tal en la documentación gráfica de este Plan.

### **Artículo 6.15. Clasificación del suelo urbanizable.**

El suelo urbanizable se divide en los siguientes sectores:

- a) Sectores Residenciales: R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, Plana-1, La Plana-2, La Plana-3, La Plana 4 y Arpella.
  
- b) Sectores Industriales: PI2, PI3 y Almorraig.

### **Artículo 6.16. Sectores residenciales: R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, La Plana-1, La Plana-2, La Plana-3, La Plana-4 y Arpella.**

#### **Sector R2:**

##### 1.- Usos.

1.1.- El uso característico del sector R2 es el de vivienda unifamiliar o colectiva.

1.2.- Además de los usos que se consideran normalmente compatibles y asociados al de vivienda (industria artesana y oficina en situaciones D y E, grado 5º y comercio y garaje en situación D, grado 5º), se autorizan otros usos Dotacionales y Terciarios, en situaciones A, B y C, con las limitaciones que se establecen en el apartado 3) de este artículo.



## 2.- Densidad.

El número máximo de viviendas será de 40 por hectárea, contabilizadas sobre la superficie bruta del sector.

## 3.- Volumen y Edificabilidad

3.1.- La edificabilidad máxima será de 0,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre la superficie bruta del sector.

3.2.- De la edificabilidad total resultante se destinará un mínimo del 10% a usos no lucrativos obligatorios y un máximo del 25% para los dotacionales y terciarios en situaciones A, B y C a los que se refiere el apartado 1) de este artículo.

3.3.- Para el cómputo de la edificabilidad máxima se contabilizarán todas las plantas construidas sobre rasante, los semisótanos y los espacios bajo cubierta de altura libre superior a 1,50 m.

3.4.- La altura máxima sobre rasante será de tres plantas. Sobre esta altura podrán sobresalir únicamente los planos de cubierta con una pendiente igual o inferior a 45°, sin que la altura total de la edificación sobrepase en ningún punto los 12,00 m.

## 4.- Ámbito de planeamiento.

4.1.- El ámbito de planeamiento ordenado por este Plan General será, el grafiado en los planos de ordenación.

4.2.- Se delimita y ordena pormenorizadamente por este Plan, el ámbito del sector R2. La ejecución se podrá hacer por el siguiente procedimiento:

4.2.1.- En una Unidad de Ejecución, cuyo ámbito será el delimitado como R2 en la documentación gráfica.



## 5.- Otras condiciones.

El sistema de actuación, condiciones estéticas y otras normas complementarias de uso y volumen, son las que se fijan en la Ordenación Pormenorizada del Título VII y en las Fichas de Planeamiento y Gestión de Desarrollo Territorial, así como en las Normas Particulares del Título III de las Ordenanzas Municipales para el sector R2.

### **Sector R3:**

#### 1.- Usos.

1.1.- El uso característico del sector R3 es el de vivienda unifamiliar o colectiva.

1.2.- Además de los usos que se consideran normalmente compatibles y asociados al de vivienda (industria artesana y oficina en situaciones D y E, grado 5º y comercio y garaje en situación D, grado 5º), se autorizan otros usos Dotacionales y Terciarios, en situaciones A, B y C, con las limitaciones que se establecen en el apartado 3) de este artículo.

#### 2.- Densidad.

El número máximo de viviendas será de 40 por hectárea, contabilizadas sobre la superficie bruta del sector.

#### 3.- Volumen y Edificabilidad

3.1.- La edificabilidad máxima será de 0,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre la superficie bruta del sector.

3.2.- De la edificabilidad total resultante se destinará un mínimo del 10% a usos no lucrativos obligatorios y un máximo del 25% para los dotacionales y terciarios en situaciones A, B y C a los que se refiere el apartado 1) de este artículo.



3.3.- Para el cómputo de la edificabilidad máxima se contabilizarán todas las plantas construidas sobre rasante, los semisótanos y los espacios bajo cubierta de altura libre superior a 1,50 m.

3.4.- La altura máxima sobre rasante será de tres plantas. Sobre esta altura podrán sobresalir únicamente los planos de cubierta con una pendiente igual o inferior a 45°, sin que la altura total de la edificación sobrepase en ningún punto los 12,00 m.

#### 4.- Ámbito de planeamiento.

4.1.- El ámbito de planeamiento ordenado por este Plan General será, el grafiado en los planos de ordenación.

4.2.- Se delimita y ordena pormenorizadamente por este Plan, el ámbito del sector R3. La ejecución se podrá hacer por el siguiente procedimiento:

4.2.1.- En una Unidad de Ejecución, cuyo ámbito será el delimitado R3 en la documentación gráfica.

#### 5.- Otras condiciones.

El sistema de actuación, condiciones estéticas y otras normas complementarias de uso y volumen, son las que se fijan en la Ordenación Pormenorizada del Título VII y en las Fichas de Planeamiento y Gestión de Desarrollo Territorial, así como en las Normas Particulares del Título III de las Ordenanzas Municipales para el sector R3.

### **Sectores R4.**

#### 1.- Usos.

1.1.- El uso característico del sector R4 es el de vivienda unifamiliar o colectiva.



1.2.- Además de los usos que se consideran normalmente compatibles y asociados al de vivienda (industria artesana y oficina en situaciones D y E, grado 5º y comercio y garaje en situación D, grado 5º), se autorizan otros usos Dotacionales y Terciarios, en situaciones A, B y C, con las limitaciones que se establecen en el apartado 3) de este artículo.

## 2.- Densidad.

El número máximo de viviendas será de 40 por Ha, contabilizadas sobre la superficie bruta del sector.

## 3.- Volumen y edificabilidad.

3.1.- La edificabilidad máxima será de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre la superficie bruta del sector.

3.2.- De la edificabilidad total resultante se destinará un mínimo del 10% a usos no lucrativos obligatorios y un máximo del 25% para los dotacionales y terciarios en situaciones A, B y C a los que se refiere el apartado 1) de este artículo.

3.3.- Para el cómputo de la edificabilidad máxima se contabilizarán todas las plantas construidas sobre rasante, los semisótanos y los espacios bajo cubierta de altura libre superior a 1,50 m.

3.4.- La altura máxima sobre rasante será de tres plantas. Sobre esta altura podrán sobresalir únicamente los planos de cubierta con una pendiente igual o inferior a 45º, sin que la altura total de la edificación sobrepase en ningún punto los 12,00 m.

## 4.- Ámbito de planeamiento.

4.1.- El ámbito de planeamiento ordenado por este Plan General será, el grafiado en los planos de ordenación.



4.2.- Se delimita y ordena pormenorizadamente por este Plan General, el ámbito del sector R4. La ejecución se hará por el siguiente procedimiento:

4.2.1.- En una Unidad de Ejecución, cuyo ámbito será el delimitado como R4 en la documentación gráfica.

## 5.- Otras condiciones

El sistema de actuación, condiciones estéticas y otras normas complementarias de uso y volumen, son las que se fijan en la Ordenación Pormenorizada del Título VII y en las Fichas de Planeamiento y Gestión de Desarrollo Territorial, así como en las Normas Particulares del Título III de las Ordenanzas Municipales para el sector R4.

### **Sector R5:**

#### 1.- Usos.

1.1.- El uso característico del sector R5 es el de vivienda unifamiliar o colectiva.

1.2.- Además de los usos que se consideran normalmente compatibles y asociados al de vivienda (industria artesana y oficina en situaciones D y E, grado 5º y comercio y garaje en situación D, grado 5º), se autorizan otros usos Dotacionales y Terciarios, en situaciones A, B y C, con las limitaciones que se establecen en el apartado 3) de este artículo.

#### 2.- Densidad.

El número máximo de viviendas será de 40 por hectárea, contabilizadas sobre la superficie bruta del sector.



### 3.- Volumen y Edificabilidad

3.1.- La edificabilidad máxima será de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre la superficie bruta del sector.

3.2.- De la edificabilidad total resultante se destinará un mínimo del 10% a usos no lucrativos obligatorios y un máximo del 25% para los dotacionales y terciarios en situaciones A, B y C a los que se refiere el apartado 1) de este artículo.

3.3.- Para el cómputo de la edificabilidad máxima se contabilizarán todas las plantas construidas sobre rasante, los semisótanos y los espacios bajo cubierta de altura libre superior a 1,50 m.

3.4.- La altura máxima sobre rasante será de tres plantas. Sobre esta altura podrán sobresalir únicamente los planos de cubierta con una pendiente igual o inferior a 45°, sin que la altura total de la edificación sobrepase en ningún punto los 12,00 m.

### 4.- Ámbito de planeamiento.

4.1.- El ámbito de planeamiento ordenado por este Plan General será, el grafiado en los planos de ordenación.

4.2.- Se delimita y ordena pormenorizadamente por este Plan, el ámbito del sector R5. La ejecución se podrá hacer por el siguiente procedimiento:

4.2.1.- En una Unidad de Ejecución, cuyo ámbito será el delimitado como R5 en la documentación gráfica.

### 5.- Otras condiciones.

El sistema de actuación, condiciones estéticas y otras normas complementarias de uso y volumen, son las que se fijan en la Ordenación Pormenorizada del Título VII y en las



Fichas de Planeamiento y Gestión de Desarrollo Territorial, así como en las Normas Particulares del Título III de las Ordenanzas Municipales para el sector R5.

### **Sector R6:**

#### 1.- Usos.

1.1.- El uso característico del sector R6 es el de vivienda unifamiliar o colectiva.

1.2.- Además de los usos que se consideran normalmente compatibles y asociados al de vivienda (industria artesana y oficina en situaciones D y E, grado 5º y comercio y garaje en situación D, grado 5º), se autorizan otros usos Dotacionales y Terciarios, en situaciones A, B y C, con las limitaciones que se establecen en el apartado 3) de este artículo.

#### 2.- Densidad.

El número máximo de viviendas será de 40 por hectárea, contabilizadas sobre la superficie bruta del sector.

#### 3.- Volumen y Edificabilidad

3.1.- La edificabilidad máxima será de 0,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre la superficie bruta del sector.

3.2.- De la edificabilidad total resultante se destinará un mínimo del 10% a usos no lucrativos obligatorios y un máximo del 25% para los dotacionales y terciarios en situaciones A, B y C a los que se refiere el apartado 1) de este artículo.

3.3.- Para el cómputo de la edificabilidad máxima se contabilizarán todas las plantas construidas sobre rasante, los semisótanos y los espacios bajo cubierta de altura libre superior a 1,50 m.





3.4.- La altura máxima sobre rasante será de tres plantas. Sobre esta altura podrán sobresalir únicamente los planos de cubierta con una pendiente igual o inferior a 45°, sin que la altura total de la edificación sobrepase en ningún punto los 12,00 m.

#### 4.- Ámbito de planeamiento.

4.1.- El ámbito de planeamiento ordenado por este Plan General será, el grafiado en los planos de ordenación.

4.2.- Se delimita y ordena pormenorizadamente por este Plan, el ámbito del sector R6. La ejecución se podrá hacer por el siguiente procedimiento:

4.2.1.- En una Unidad de Ejecución, cuyo ámbito será el delimitado como R6 en la documentación gráfica.

#### 5.- Otras condiciones.

El sistema de actuación, condiciones estéticas y otras normas complementarias de uso y volumen, son las que se fijan en la Ordenación Pormenorizada del Título VII y en las Fichas de Planeamiento y Gestión de Desarrollo Territorial, así como en las Normas Particulares del Título III de las Ordenanzas Municipales para el sector R6.

### **Sector R7.**

#### 1.- Usos.

1.1.- El uso característico es el de vivienda unifamiliar o colectiva.

1.2.- Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico



- Industria:
  - Artesana y pequeño taller, en situaciones D y E, grado 5
- Servicios del automóvil:
  - Garajes y talleres en situación D, grado 5
- Terciario:
  - Comercio, en situación D, grado 5
  - Oficinas y residencial hotelero en situaciones B y D, grado 5.
- Dotacional:
  - Educativo, sociocultural, religioso, administrativo, asistencial y residencial, en situaciones B y D, grados 5

## 2.- Densidad.

El número máximo de viviendas será de 40 por Ha, contabilizadas sobre la superficie bruta del sector.

## 3.- Volumen y edificabilidad.

3.1.- La edificabilidad máxima será de 0,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre la superficie bruta del sector.

3.2.- De la edificabilidad total resultante se destinará un mínimo del 10% a usos no lucrativos obligatorios y un máximo del 25% para los dotacionales y terciarios en situaciones A, B y C a los que se refiere el apartado 1) de este artículo.



3.3.- Para el cómputo de la edificabilidad máxima se contabilizarán todas las plantas construidas sobre rasante, los semisótanos y los espacios bajo cubierta de altura libre superior a 1,50 m.

3.4.- La altura máxima sobre rasante será de tres plantas. Sobre esta altura podrán sobresalir únicamente los planos de cubierta con una pendiente igual o inferior a 45°, sin que la altura total de la edificación sobrepase en ningún punto los 12,00 m.

4.- **Ámbito de planeamiento.**

4.1.- El ámbito de planeamiento parcial será el correspondiente al sector delimitado en los planos de ordenación del Plan debiéndose desarrollar en una Unidad de Ejecución.

5.- **Otras condiciones.**

Para el sector R7 se fijará el sistema de actuación, las condiciones estéticas y otras normas complementarias de uso y volumen en el correspondiente Plan Parcial.

### **Sector R8.**

1.- **Usos.**

1.1.- El uso característico es el de vivienda unifamiliar o colectiva.

1.2.- Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico

- **Industria:**
  - Artesana y pequeño taller, en situaciones D y E, grado 5
- **Servicios del automóvil:**
  - Garajes y talleres en situación D, grado 5



- Terciario:
  - Comercio, en situación D, grado 5
  - Oficinas y residencial hotelero en situaciones B y D, grado 5.
  
- Dotacional:
  - Educativo, sociocultural, religioso, administrativo, asistencial y residencial, en situaciones B y D, grados 5

## 2.- Densidad.

El número máximo de viviendas será de 40 por Ha, contabilizadas sobre la superficie bruta del sector.

## 3.- Volumen y edificabilidad.

3.1.- La edificabilidad máxima será de 0,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre la superficie bruta del sector.

3.2.- De la edificabilidad total resultante se destinará un mínimo del 10% a usos no lucrativos obligatorios y un máximo del 25% para los dotacionales y terciarios en situaciones A, B y C a los que se refiere el apartado 1) de este artículo.

3.3.- Para el cómputo de la edificabilidad máxima se contabilizarán todas las plantas construidas sobre rasante, los semisótanos y los espacios bajo cubierta de altura libre superior a 1,50 m.

3.4.- La altura máxima sobre rasante será de tres plantas. Sobre esta altura podrán sobresalir únicamente los planos de cubierta con una pendiente igual o inferior a 45°, sin que la altura total de la edificación sobrepase en ningún punto los 12,00 m.



#### 4.- Àmbit de planejament.

4.1.- El àmbit de planejament parcial serà el corresponent al sector delimitat en els plans de ordenació del Plan debent-se desenvolupar en una Unitat de Execució.

#### 5.- Altres condicions.

Per al sector R8 se fixarà el sistema d'actuació, les condicions estètiques i altres normes complementàries d'ús i volumen en el corresponent Plan Parcial.

#### **Sector R9.**

##### 1.- Usos.

1.1.- El ús característic és el de vivenda unifamiliar o col·lectiva.

1.2.- Se admeten a més els següents usos compatibles amb el característic

- Indústria:
  - Artesana i petit taller, en situacions D i E, grau 5
- Serveis del cotxe:
  - Garajes i tallers en situació D, grau 5
- Terciari:
  - Comerç, en situació D, grau 5
  - Oficines i residencial hotel·ler en situacions B i D, grau 5.



- Dotacional:

- Educativo, sociocultural, religioso, administrativo, asistencial y residencial, en situaciones B y D, grados 5

2.- Densidad.

El número máximo de viviendas será de 40 por Ha, contabilizadas sobre la superficie bruta del sector.

3.- Volumen y edificabilidad.

3.1.- La edificabilidad máxima será de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre la superficie bruta del sector.

3.2.- De la edificabilidad total resultante se destinará un mínimo del 10% a usos no lucrativos obligatorios y un máximo del 25% para los dotacionales y terciarios en situaciones A, B y C a los que se refiere el apartado 1) de este artículo.

3.3.- Para el cómputo de la edificabilidad máxima se contabilizarán todas las plantas construidas sobre rasante, los semisótanos y los espacios bajo cubierta de altura libre superior a 1,50 m.

3.4.- La altura máxima sobre rasante será de tres plantas. Sobre esta altura podrán sobresalir únicamente los planos de cubierta con una pendiente igual o inferior a 45°, sin que la altura total de la edificación sobrepase en ningún punto los 12,00 m.

4.- Ámbito de planeamiento.

4.1.- El ámbito de planeamiento parcial será el correspondiente al sector delimitado en los planos de ordenación del Plan debiéndose desarrollar en una Unidad de Ejecución.



## 5.- Otras condiciones.

Para el sector R9 se fijará el sistema de actuación, las condiciones estéticas y otras normas complementarias de uso y volumen en el correspondiente Plan Parcial.

### **Sectores La Plana-1, La Plana-2, La Plana-3, La Plana-4.**

#### 1.- Ámbito.

Es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos de ordenación.

#### 2.- Grados.

A los efectos de aplicación de esta normativa se consideran dos grados:

- Grado a): zona situada al oeste en cada sector.
- Grado b): zona situada al este en cada sector (zona próxima a la actual CN-340)

#### 3.- Usos.

##### Grado a):

3.1.- El uso característico de los sectores en el grado a) es el de vivienda unifamiliar aislada.

3.2.- Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico en el grado a):

- Industria:



- Artesana, en situaciones D y E, grado 5
- Servicios del automóvil:
  - Garajes en situación D, grado 5
- Terciario:
  - Comercio, en situación D, grado 5
- Dotacional:
  - Deportivo, en situación A
  - Educativo, sociocultural, religioso, administrativo, asistencial y residencial, en situaciones B, C y D, grados 4 y 5

Grado b):

3.3.- El uso característico de los sectores en el grado b) es el de industria, servicios del automóvil, terciario y dotacional, en las siguientes clases, situaciones y grados:

- Industria:
  - Artesana, en situaciones B, C y D, grados 4 y 5
- Servicios del automóvil:
  - Garajes, en situaciones B, C y D, grados 4 y 5
  - Estaciones de servicio, en situaciones A y B, en todos sus grados
- Terciario:





- Comercio, en situaciones B, C y D, grados 3, 4 y 5
- Dotacional:
  - Educativo, sociocultural, religioso, administrativo, asistencial y residencial, en situaciones B, C y D, grados 4 y 5.

3.4.- Se admite como uso compatible con el característico el de vivienda unifamiliar aislada igual definida que en grado a).

#### 4.- Densidad.

4.1.- El número máximo de viviendas será de 8 por hectárea, en el grado a).

#### 5.- Volumen y edificabilidad.

5.1.- El índice de edificabilidad residencial será de 0,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en el grado a). En el grado b) el índice de edificabilidad terciario será de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en el uso característico y el índice de edificabilidad residencial de 0,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en el uso compatible. Los metros cuadrados totales de techo edificable para cada sector y grado son los siguientes:

- La Plana-1:
  - Grado a) = 95.793 m<sup>2</sup>t
  - Grado b) = 16.615 m<sup>2</sup>t
- La Plana-2:
  - Grado a) = 53.632 m<sup>2</sup>t
  - Grado b) = 43.855 m<sup>2</sup>t
- La Plana-3:
  - Grado a) = 72.188 m<sup>2</sup>t
  - Grado b) = 27.319 m<sup>2</sup>t



- La Plana-4:

Grado a) = 28.618 m<sup>2</sup>t

Grado b) = 45.539 m<sup>2</sup>t

5.2.- Para el cómputo de la edificabilidad máxima se contabilizarán todas las plantas construidas sobre rasante, los semisótanos y los espacios libres bajo cubierta de altura libre superior a 1.50 m.

5.3.- La altura máxima sobre rasante será de dos plantas.

6.- Ámbito de planeamiento.

El ámbito de planeamiento parcial será el correspondiente a cada sector, debiéndose desarrollar cada uno en una unidad de ejecución.

7.- Condiciones de desarrollo

7.1.- El Plan Parcial que ordene cada uno de los sectores deberá solucionar la comunicación entre los enlaces de la N-340, mediante la apertura de un nuevo vial paralelo a la nacional, con la sección tipo que se adjunta.

7.1.1.- Para el desarrollo de los sectores La Plana-2 y La Plana-3 deberá estar ejecutado dicho vial de conexión desde el enlace de La Plana-2 hasta el de La Plana-3 o programarse su ejecución conjunta. En caso de que se desarrolle primero uno de los sectores deberá realizar el vial completo entre enlaces con el fin de resolver su acceso, pudiendo en su momento resarcirse del costo del tramo no incluido en dicho sector.

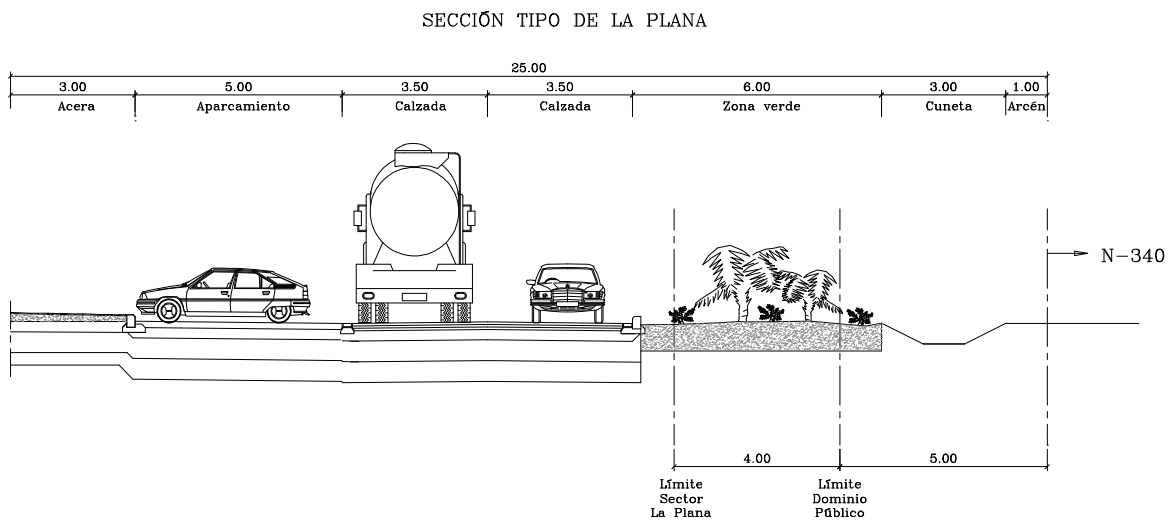
7.1.2.- Para el desarrollo del sector La Plana-4 deberá estar ejecutado dicho vial de conexión desde el enlace de La Plana-3 hasta el de La Plana-4 o programarse su ejecución conjunta.



7.2.- El desarrollo de cada uno de los sectores estará condicionado a la realización de la parte de dicho vial que se encuentra situada entre la zona de dominio público de la N-340 y los sectores de La Plana (como se puede observar en la sección tipo adjunta es una zona verde de 4 metros de anchura).

7.2.1.- Para el desarrollo de los sectores La Plana-2 y La Plana-3 deberá estar ejecutada dicha parte de vial desde el enlace de La Plana-2 hasta el de La Plana-3 o programarse su ejecución conjunta. En caso de que se desarrolle primero un sector deberá realizar el vial completo entre enlaces pudiendo en su momento resarcirse del costo del tramo no incluido en dicho sector.

7.2.2.- Por otro lado, para el desarrollo del sector La Plana-4 deberá estar ejecutada la parte de vial comprendida entre el enlace de La Plana-3 y el de La Plana-4 o programarse su ejecución conjunta.



7.3.- La rotonda y sus accesos peatonales situados en suelo no urbanizable no serán a cargo de los sectores.



## 8.- Otras condiciones.

Para cada sector – La Plana-1, La Plana-2, La Plana-3 y La Plana-4 – se fijará el sistema de actuación, las condiciones estéticas y otras normas complementarias de uso y volumen en el correspondiente Plan Parcial.

### **Sector Arpella.**

#### 1.- Usos.

1.1.- El uso característico es el de vivienda unifamiliar aislada.

1.2.- Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico

- Industria:
  - Artesana, en situaciones D y E, grado 5
- Servicios del automóvil:
  - Garajes en situación D, grado 5
- Terciario:
  - Comercio, en situación D, grado 5
- Dotacional:
  - Deportivo, en situación A
  - Educativo, sociocultural, religioso, administrativo, asistencial y residencial, en situaciones B, C y D, grados 4 y 5



## 2.- Densidad.

2.1.- El número máximo de viviendas será de 9 por hectárea.

## 3.- Volumen y edificabilidad.

3.1.- El índice de edificabilidad bruta será de 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Los metros cuadrados totales de techo edificable para el sector son los siguientes:

- Arpella:

$$368.201 \text{ m}^2\text{s} * 0,20 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 73.640 \text{ m}^2\text{t}$$

3.2.- Para el cómputo de la edificabilidad máxima se contabilizarán toda las plantas construidas sobre rasante, los semisótanos y los espacios libres bajo cubierta de altura libre superior a 1.50 m.

3.3.- La altura máxima sobre rasante será de dos plantas.

## 4.- Ámbito de planeamiento.

4.1.- El ámbito de planeamiento parcial será el correspondiente al sector delimitado en los planos de ordenación del Plan. La ejecución se hará por el siguiente procedimiento:

4.1.1.- Si el desarrollo se realiza mediante dos o más unidades de ejecución, el ámbito de la primera de ellas deberá ser mayor de 40.000 m<sup>2</sup>.

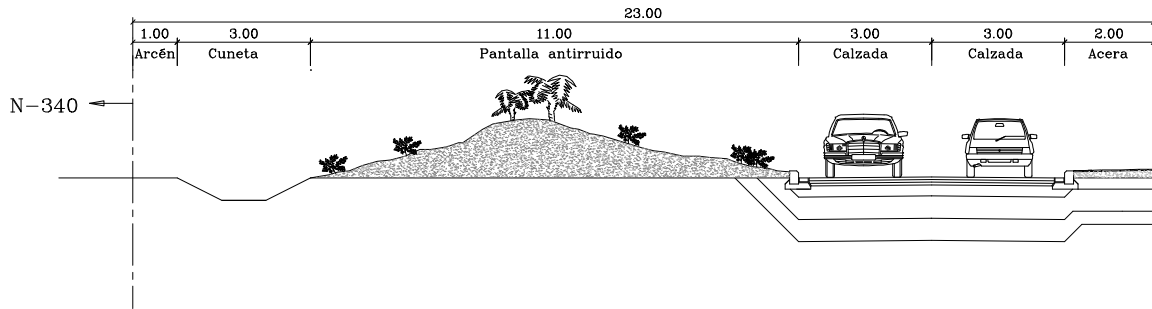
## 5.- Condiciones de desarrollo.

5.1.- El Plan Parcial que ordene el sector deberá prever la ejecución de una calle paralela a la N-340 hasta el suelo urbano.

El desarrollo del sector estará condicionado a la realización de dicho vial con la sección tipo adjunta, en la que se dispondrá una pantalla antirruido.



SECCIÓ TPO ARPELLA



6.- Otras condiciones.

Para el sector de Arpella se fijará el sistema de actuación, las condiciones estéticas y otras normas complementarias de uso y volumen en el correspondiente Plan Parcial.

**Artículo 6.17. Condiciones particulares de los sectores industriales PI2, PI3 y Almorog.**

**Sector PI2.**

1.- Usos

1.1.- El uso característico industrial se admite en todas sus clases y grados en situación A, B y C. Siempre que la actividad a la que esté dedicada la industria no esté catalogada como “actividad potencialmente contaminante del suelo” por el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

1.2.- Se admiten asimismo los siguientes usos compatibles:



1.2.1.- Con carácter general se autoriza el uso de vivienda con destino exclusivo al personal encargado del funcionamiento o vigilancia de las instalaciones industriales, con un máximo de una vivienda o 100 m<sup>2</sup> destinados a este uso. En industrias de más de 5.000 m<sup>2</sup> construidos, podrá aumentarse la superficie de vivienda bruta a un 2% de la superficie dedicada al uso industrial.

1.2.2.- Servicios del automóvil.

- Talleres en todos sus grados, en situaciones B y C.
- Estaciones de servicio, en situaciones A y B, en todos sus grados.
- Garaje y depósito de vehículos, en todos sus grados en situaciones A, B y C.

1.2.3.- Terciario.

- Oficinas y comercio en todos los grados, en situaciones B y C cuando estén asociados al uso característico industrial.
- Recreativo en todos sus grados en situaciones B y C.

1.2.4.- Dotacional, al servicio del propio sector, en todas las clases, grados y situaciones.

1.3.- Cuando se estime necesario introducir el uso de vivienda, la ocupación y edificabilidad para este uso no podrá ser superior al 10% de la superficie del sector ni de la edificabilidad total.

2.- Condiciones de volumen y edificabilidad

2.1.- La edificabilidad máxima sobre superficie bruta del sector será de 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. De la edificación total resultante deberá destinarse un mínimo del 5% a los usos no lucrativos obligatorios y un 2 % a otros usos lucrativos permitidos.



2.2.- La altura máxima será de 2 plantas no pudiendo sobrepasar los 10 m de altura de cornisa. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar. En caso de que las necesidades tecnológicas lo requieran y por necesidades del proceso de producción, se admitirá una altura máxima de 20 m formulando un Estudio de Detalle, para toda la manzana, que permita la ordenación de los volúmenes.

2.3.- Se admiten salientes y cuerpos volados cuya superficie y volumen se contabilizará a los efectos señalados en el apartado 2.1.

### 3.- Ámbito

Es el grafiado como tal en los correspondientes planos de ordenación, señalado con la abreviatura PI2.

### 4.- Condiciones de diseño.

El trazado viario de cada sector industrial deberá enlazar con el resto de los sistemas viarios colindantes del suelo urbano.

### 5.- Otras condiciones.

5.1.- Este sector se ordena pormenorizadamente desde este Plan.

5.2.- La ejecución de este sector se realizará en una unidad de ejecución, cuyo ámbito será el delimitado en los planos de ordenación del Plan.

5.3.- El sistema de actuación, normas estéticas y otras complementarias en relación con el uso y volumen son las recogidas en la ordenación pormenorizada y ordenanzas de este sector.





### **Sector PI3.**

#### 1.- Usos

1.1.- El uso característico industrial se admite en todas sus clases y grados en situación A, B y C. Siempre que la actividad a la que esté dedicada la industria no esté catalogada como “actividad potencialmente contaminante del suelo” por el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

1.2.- Se admiten asimismo los siguientes usos compatibles:

1.2.1.- Con carácter general se autoriza el uso de vivienda con destino exclusivo al personal encargado del funcionamiento o vigilancia de las instalaciones industriales, con un máximo de una vivienda o 100 m<sup>2</sup> destinados a este uso. En industrias de más de 5.000 m<sup>2</sup> construidos, podrá aumentarse la superficie de vivienda bruta a un 2% de la superficie dedicada al uso industrial.

1.2.2.- Servicios del automóvil.

- Talleres en todos sus grados, en situaciones B y C.
- Estaciones de servicio, en situaciones A y B, en todos sus grados.
- Garaje y depósito de vehículos, en todos sus grados en situaciones A, B y C.

1.2.3.- Terciario.

- Oficinas y comercio en todos los grados, en situaciones B y C cuando estén asociados al uso característico industrial.
- Recreativo en todos sus grados en situaciones B y C.



1.2.4.- Dotacional, al servicio del propio sector, en todas las clases, grados y situaciones.

1.3.- Cuando se estime necesario introducir el uso de vivienda, la ocupación y edificabilidad para este uso no podrá ser superior al 10% de la superficie del sector ni de la edificabilidad total.

## 2.- Condiciones de volumen y edificabilidad

2.1.- La edificabilidad máxima sobre superficie bruta del sector será de 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. De la edificación total resultante deberá destinarse un mínimo del 5% a los usos no lucrativos obligatorios y un 2 % a otros usos lucrativos permitidos.

2.2.- La altura máxima será de 2 plantas no pudiendo sobrepasar los 10 m de altura de cornisa. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar. Se podrá aumentar particularmente la altura máxima en caso de necesidades técnicas, al requerirlo la maquinaria o el uso al que se destina la industria y sólo en la zona estrictamente necesaria, sin aumento de la edificabilidad ni del volumen máximo atribuido, se admitirá una altura máxima de 20 m. Se deberá realizar en estos casos el correspondiente Estudio de Detalle para toda la manzana, que permita la ordenación de volúmenes.

2.3.- Se admiten salientes y cuerpos volados cuya superficie y volumen se contabilizará a los efectos señalados en el apartado 2.1.

## 3.- Ámbito

Es el grafiado como tal en los correspondientes planos de ordenación, señalados con la abreviatura PI3.

## 4.- Condiciones de diseño.



El trazado viario de cada sector industrial deberá enlazar con el resto de los sistemas viarios colindantes.

## 5.- Condiciones de desarrollo

5.1.- El ámbito de planeamiento parcial será el correspondiente al sector delimitado en los planos de ordenación del Plan. La ejecución se realizará en una única unidad de ejecución.

5.2.- Para el sector PI3 se fijará el sistema de actuación, las normas estéticas y otras complementarias en relación con el uso y volumen en el correspondiente Plan Parcial.

### Sector Almorog.

#### 1.- Usos

1.1.- El uso característico industrial se admite en todas sus clases y grados en situación A, B y C.

1.2.- Se admiten asimismo los siguientes usos compatibles:

1.2.1.- Con carácter general se autoriza el uso de vivienda con destino exclusivo al personal encargado del funcionamiento o vigilancia de las instalaciones industriales, con un máximo de una vivienda o 100 m<sup>2</sup> destinados a este uso. En industrias de más de 5.000 m<sup>2</sup> construidos, podrá aumentarse la superficie de vivienda bruta a un 2% de la superficie dedicada al uso industrial.

1.2.2.- Servicios del automóvil.

- Talleres en todos sus grados, en situaciones B y C.
- Estaciones de servicio, en situaciones A y B, en todos sus grados.
- Garaje y depósito de vehículos, en todos sus grados en situaciones A, B y C.



### 1.2.3.- Terciario.

- Oficinas y comercio en todos los grados, en situaciones B y C cuando estén asociados al uso característico industrial.
- Recreativo en todos sus grados en situaciones B y C.

1.2.4.- Dotacional, al servicio del propio sector, en todas las clases, grados y situaciones.

1.3.- Cuando se estime necesario introducir el uso de vivienda, la ocupación y edificabilidad para este uso no podrá ser superior al 10% de la superficie del sector ni de la edificabilidad total.

## 2.- Condiciones de volumen y edificabilidad

2.1.- La edificabilidad máxima sobre superficie bruta del sector será de 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. De la edificación total resultante deberá destinarse un mínimo del 5% a los usos no lucrativos obligatorios y un 2 % a otros usos lucrativos permitidos.

2.2.- La altura máxima será de 2 plantas no pudiendo sobrepasar los 10 m de altura de cornisa. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar. Se podrá aumentar particularmente la altura máxima en caso de necesidades técnicas, al requerirlo la maquinaria o el uso al que se destina la industria y sólo en la zona estrictamente necesaria, sin aumento de la edificabilidad ni del volumen máximo atribuido, se admitirá una altura máxima de 20 m. Se deberá realizar en estos casos el correspondiente Estudio de Detalle para toda la manzana, que permita la ordenación de volúmenes.

2.3.- Se admiten salientes y cuerpos volados cuya superficie y volumen se contabilizará a los efectos señalados en el apartado 2.1.



### 3.- Àmbito

Es el grafiado como tal en los correspondientes planos de ordenación, señalado con el nombre Almorog.

### 4.- Condiciones de diseño.

El trazado viario del sector industrial deberá enlazar con el resto de los sistemas viarios colindantes.

El sector se ve atravesado por la “Sendera del Ventorrillo”. A efectos del cumplimiento del art. 21 de la Ley 3/2014, de 11 de julio de la Generalitat, de Vías Pecuarias, el Plan Parcial que ordene pormenorizadamente este sector deberá prever expresamente el modo de integración urbanística de dicha vía pecuaria con arreglo a las alternativas reguladas en el citado precepto.

### 5.- Condiciones de desarrollo.

5.1.- Se deberán mantener las plantaciones agrícolas existentes que se encuentren en la franja definida desde la carretera hasta el límite de edificación definido, tal y como se observa actualmente en esa zona, para la integración de las naves industriales. Únicamente se permitirá la eliminación de dichas plantaciones para dar acceso a la zona edificable de la parcela. Con ello, se mantendrá el paisaje agrario en la zona de afección visual desde la vía de comunicación.

### 6.- Otras condiciones.

6.1.- El ámbito de planeamiento parcial será el correspondiente al sector. La ejecución se hará por el siguiente procedimiento

6.1.1.- Si el desarrollo del sector se realiza mediante dos o más unidades de ejecución, el ámbito de la primera de ellas deberá ser mayor de 40.000 m<sup>2</sup>.



6.2.- Se fijará el sistema de actuación, las normas estéticas y otras complementarias en relación con el uso y volumen en el correspondiente Plan Parcial, en cuya tramitación y cara a su aprobación, se deberán incorporar los siguientes documentos:

- Estudio acústico sobre el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica exigidos por la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y su normativa de desarrollo.
- Estudio de tráfico ajustado al esquema de accesos previsto en el que se analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la Red de Carreteras del Estado.
- Estudio básico hidrológico que defina el flujo de escorrentía de las aguas pluviales del Sector, así como el punto o puntos de evacuación final de las mismas.

#### **Artículo 6.17 bis. Destino del Patrimonio Municipal del Suelo.**

La legislación urbanística aplicable obliga a los ayuntamientos a destinar su patrimonio público del suelo a distintos objetivos, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, crear reservas para actuaciones públicas y facilitar el planeamiento territorial y urbanístico.

En cumplimiento de tal obligación, se establecen las siguientes finalidades del patrimonio municipal del suelo de Muro de Alcoy:

- En los sectores residenciales R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, Arpella, La Plana-1a, La Plana-2a, La Plana-3a y La Plana-4a: se destinará el aprovechamiento correspondiente, en las cantidades previstas en las fichas de planeamiento y gestión de cada uno de estos sectores, a la promoción y construcción de viviendas protegidas.
- En los sectores Arpella, La Plana-1b, La Plana-2b, La Plana-3b, La Plana-4b, PI2, PI3 y Almorroig: se destinará el aprovechamiento correspondiente, en las cantidades



previstas en las fichas de planeamiento y gestión de cada uno de estos sectores, a la consecución de alguna de las siguientes finalidades de interés social:

- a) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.
- b) Ejecución de obras de urbanización de marcado carácter social y no incluidas en unidades de ejecución.
- c) Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no está prevista a cargo de los propietarios del suelo.
- d) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.
- e) Conservación y mejora del medio ambiente, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
- f) Creación y promoción de suelo y ejecución de actuaciones de interés estratégico para el ejercicio de nuevas actividades económicas o ampliación de las existentes, sean de iniciativa pública o privada.
- g) Inversiones en urbanización, espacios públicos y rehabilitación, ello en los ámbitos de las áreas urbanas.

### **SECCION 3ª. SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**



### **Artículo 6.18. Definición y ámbito.**

El Suelo No Urbanizable está constituido, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de la L.R.A.U., por los terrenos que el Plan General clasifique como tal en orden a su valor natural, agrícola, forestal, paisajístico-ecológico o en razón del modelo territorial postulado. Con arreglo a lo anterior el Plan clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos a los que se refiere el artículo 1 de la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Su delimitación viene representada en el plano de ordenación estructural “clasificación del suelo” del Plan General.

### **Artículo 6.19. Categorías del suelo no urbanizable.**

El suelo no urbanizable se clasifica en varias categorías según el grado de conservación de sus ecosistemas y la potencialidad de sus recursos. Estas categorías son:

Suelo no urbanizable común tipo A. (S.N.U.C.A.)

Suelo no urbanizable común tipo B. (S.N.U.C.B.)

Suelo no urbanizable de protección de cauces. (S.N.U.P.C.)

Suelo no urbanizable de protección viaria. (S.N.U.P.V.)

Suelo no urbanizable de protección ferroviaria (S.N.U.P.F.)

Suelo no urbanizable de protección ecológica. (S.N.U.P.E.)

Suelo no urbanizable de protección medioambiental. (S.N.U.P.M.A.)

Suelo no urbanizable de protección forestal. (S.N.U.P.M.Fo.)

También se clasifica como suelo no urbanizable el ámbito grafiado en planos como “reserva de suelo para la realización de infraestructuras” (SNURSI). Esta reserva de suelo se establece para prohibir en su ámbito la implantación de las actuaciones a las que se refiere el artículo 8.2 de la Ley 4/1992, del Suelo no Urbanizable, de la Generalitat Valenciana, y para limitar estrictamente cualesquiera otros usos o aprovechamientos constructivos aislados que sean posibles, también, conforme a esta ley.





## **Artículo 6.20. Régimen del suelo no urbanizable.**

### **1.- Conceptos.**

1. Los propietarios del suelo no urbanizable tienen derecho a destinar los terrenos, y en su caso a edificar, con arreglo a los fines y límites que el Plan General determina de conformidad con el contenido del Título II de la L.S.N.U.

2. El ejercicio del derecho a edificar en el suelo no urbanizable requiere, sin perjuicio de la licencia municipal, de previa Autorización por la Consellería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. El derecho a destinar los terrenos a los Usos Detallados a los que se refiere el artículo 6.26.1.B.2 y 6.27.1.B.2 de estas Normas Urbanísticas, se adquirirá, en cada caso, por plazo determinado mediante Declaración de Interés Comunitario afecta al pago del correspondiente Canon de Aprovechamiento Urbanístico, otorgada por la Consellería competente en materia de Ordenación del Territorio.

4. Las limitaciones que sobre el uso del Suelo No Urbanizable impone el Plan General conforme a lo dispuesto en la legislación vigente, no darán derecho a indemnización. No obstante, con arreglo a lo dispuesto en el ordinal 7º de la letra “B” del artículo 5 de la L.S.N.U., podrán otorgarse ayudas a los propietarios de los terrenos para cumplimiento de los deberes de conservación de la masa forestal, reforestación, o de realización de obras cuya ejecución sea obligación de los mismos.

### **2. Obras, instalaciones y servicios públicos.**

En suelo no urbanizable pueden realizarse, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase, de acuerdo con el art. 7 de la L.S.N.U.



### 3. Usos, actividades y aprovechamientos sujetos a autorización.

Según el art. 2 de la Ley 2/1997 de 13 de junio de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley 4/1992 de 5 de junio, del suelo no urbanizable, el otorgamiento de licencia municipal para la realización en suelo no urbanizable común de las actividades recogidas en el art. 8.1 de la L.S.N.U., requerirá la autorización previa por la Consellería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Para la mejor ejecución del planeamiento especial previsto en el artículo 10.1 de la L.S.N.U. modificado por el artículo primero de la Ley 2/1997, y según el artículo segundo de la Ley 2/1997, se podrá delegar esta competencia en los municipios mediante Decreto del Gobierno Valenciano. Éstos serán, en todo caso, competentes para otorgar la autorización previa si tienen más de 50.000 habitantes.

El contenido de la solicitud de licencia y el procedimiento de concesión de la autorización correspondiente, vendrán reguladas por los términos contenidos en la legislación vigente.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, sin perjuicio de las competencias sectoriales que sean exigibles por los organismos competentes.

### 4. Actividades sujetas a previa declaración de interés comunitario.

Mediante su declaración de interés comunitario, conforme al art. 8.2 de la L.S.N.U., y previa licencia urbanística, se pueden realizar en suelo no urbanizable común, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

- Actividades mineras y extractivas, salvo las previstas en la letra d) del número 1 del artículo 8 de la L.S.N.U., (permitido en S.N.U.C.A).
- Actividades industriales y productivas, (permitido en S.N.U.C.A).
- Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias, (permitido en S.N.U.C.A y S.N.U.C.B).



- Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas en el art. 20 de la L.S.N.U., (permitido en S.N.U.C.A).

#### 5. Obras, usos y aprovechamientos en S.N.U. de especial protección.

No se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras, salvo las previstas en el Planeamiento, expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección, de acuerdo con el art. 9 de la L.S.N.U.

#### 6. Normas concurrentes y superposición de protecciones.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

#### 7. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización previa.

El trámite de solicitud de autorización previa, se regula en el art. 8 de la L.S.N.U.

La autorización previa se otorgará por la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo (o el Ayuntamiento si se ha delegado en este la responsabilidad) a solicitud del interesado, que deberá aportar la documentación que se establece en el art. 8.1 de la citada



Ley. La autorización previa se entenderá producida por silencio positivo por el mero transcurso de dos meses desde la presentación de la solicitud, sin necesidad de denuncia de mora.

El otorgamiento de la autorización previa no exime de la licencia municipal que se otorgará, obtenida aquella, si el proyecto técnico presentado por el solicitante se ajusta a las ordenanzas municipales y al resto de la legislación aplicable.

8. Tramitación y documentación de los expedientes sujetos a declaración de interés comunitario.

La declaración de interés comunitario se regula en el art. 16 de la L.S.N.U.

La decisión de atribuir los usos o aprovechamientos corresponde a la Administración de la Generalitat, previo informe municipal favorable ponderando las circunstancias que se establecen en el art. 16 de la L.S.N.U.

El plazo de vigencia del uso o aprovechamiento se determina atendiendo al requerido por la razonable amortización de las inversiones a efectuar, sin que pueda exceder de 30 años. Se pueden conceder prórrogas sucesivas por un plazo inferior a la mitad del inicial o primero.

Una vez definido y atribuido el uso, la ejecución de las construcciones o instalaciones precisas requerirá la previa obtención de licencia urbanística.

### **Artículo 6.21. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.**

1. Desarrollo por Planes Especiales.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el art. 12.E de la L.R.A.U., siempre que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.



Mediante Planes Especiales se podrá afectar las construcciones realizadas mediante previa declaración de interés comunitario, a un destino público, siempre que sean de carácter permanente (art. 16.8 de la L.S.N.U.).

## 2. Tramitación y determinaciones.

Deben redactarse con idéntico o mayor detalle que el Planeamiento que modifiquen, y contendrán la documentación más adecuada a su objetivo específico. La tramitación se regula en los arts. 37 y 38 de la L.R.A.U.

### **Artículo 6.22. Estudios de Impacto Ambiental.**

#### 1. Oportunidad.

En la tramitación de la declaración de interés comunitario, previo informe municipal favorable, la Administración de la Generalitat, en ejercicio de su potestad de ordenación territorial y urbanística de planeamiento, podrá exigir del promotor o propietario, si las circunstancias lo requiriesen, evaluación del impacto en el medio físico y, especialmente, en la utilización de los recursos naturales, el paisaje y los espacios clasificados de suelo no urbanizable protegido u objeto de cualquier otra medida administrativa de preservación.

Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto legislativo 1.302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, así como lo establecido en la legislación autonómica de la Comunidad Valenciana.

#### 2. Fines.



Los Estudios de Impacto Ambiental se centrarán en los siguientes aspectos:

- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- La alteración del paisaje.
- El tránsito de vehículos.
- La evacuación y depuración de aguas residuales, así como las previsiones para el depósito y tratamiento de residuos sólidos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

En ningún caso se incluirán en el estudio aspectos irrelevantes para la toma de decisiones urbanísticas.

### **Artículo 6.23. Parcelaciones rústicas.**

#### 1. Concepto de parcelación.

Se entiende por parcelación a efectos de esta normativa, todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

#### 2. Carácter rústico.



En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo urbano de acuerdo con los criterios que se establecen en el art. 6.23. Asimismo se tendrán en cuenta las disposiciones del art. tercero de la Ley 2/1997 de 13 de junio de la Generalitat Valenciana, por el que se modifica el número 2 de la disposición adicional tercera de la L.S.N.U.

### 3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

En Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Se entenderá que en un lugar se ha producido una parcelación urbanística cuando se constaten en el mismo alguna o algunas de las siguientes manifestaciones:

- a) Que se hayan efectuado distribuciones de parcelas aptas para el alojamiento de tipologías edificatorias impropias de los fines rústicos o extrañas a las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios característicos de las zonas en las que se encuentren.
- b) Que se constate la presencia de redes de distribución de agua potable, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales, transformaciones o cualquier otra manifestación de infraestructura urbana, afectando a una o varias fincas, cuando tales instalaciones no respondan a las necesidades propias de la explotación agropecuaria de las mismas.
- a) Que se constate la presencia de vías comunales de acceso rodado en el interior de fincas, con ancho de rodadura superior a 2,5 m, con independencia de la existencia de encintado de aceras.



La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización y licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

#### 4. Necesidad de licencia urbanística.

En cualquier caso, en Suelo No Urbanizable no podrán realizarse, ni por tanto autorizarse, actos de división y segregación de fincas en contra de la legislación agraria, de acuerdo a lo establecido en el art. tercero de la Ley 2/1997 de 13 de junio, modificativa de la Ley 4/1992.

A los efectos previstos en el art. 25.b) de la Ley estatal 19/1995 de 4 de julio, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la Unidad Mínima de Cultivo que se establezca por Decreto del Gobierno Valenciano, deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo tercero de la Ley 2/1997 de 13 de junio de la Generalitat Valenciana. La extensión de la unidad mínima de cultivo será la determinada por el Decreto 217/1999 de 9 de noviembre del Gobierno Valenciano.

#### 5. Protección del dominio público.

Cuando una finca sea colindante con una vía pecuaria, camino o cauce, será preceptivo que, con carácter previo a cualquier actuación sobre la misma se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca previamente a dicha actuación, se deberá proceder a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

#### 6. Expropiaciones.





No están sujetas a trámites las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

#### **Artículo 6.24. Núcleo urbano.**

Se entenderá que no existe peligro de formación de núcleo urbano de población cuando las edificaciones en suelo no urbanizable cumpla el siguiente requisito:

- a) Se establece una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> por vivienda.
- b) Que la edificación que se proyecte diste 100 o más metros de la más próxima destinada a vivienda.

Se entenderá, además, que se produce formación de núcleo de población por implantación de una nueva edificación en aquellos lugares en los que:

- a) Se constate la presencia de edificaciones agrupadas formando calles o plazas o cualquier otro elemento de ordenación del espacio propio de la composición urbana.
- b) Se hayan ejecutado las acciones a las que se refiere el art. 6.22.3.

#### **Artículo 6.25. Limitaciones en materia de edificabilidad.**

Las edificabilidades señaladas para cada una de las zonas comprendidas dentro del régimen del suelo no suponen derecho alguno de edificación, sino tan sólo limitaciones que en ningún caso podrán sobrepasarse, sin perjuicio de que la Comisión Territorial de Urbanismo, pueda imponer para cada actuación concreta límites o condiciones más restrictivas en cuanto a edificabilidad, que las expresadas en estas Normas para cada una de las zonas de suelo no urbanizable.



## **CAPÍTULO 2. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.**

### **Artículo 6.26. Definición y ámbito.**

Se denomina suelo no urbanizable común, a las zonas sin otras limitaciones que las derivadas del art. 5 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana del Suelo No Urbanizable.

Se establecen dos tipologías de suelo no urbanizable común, dentro de las cuales se especifican las obras y actividades autorizables según lo dispuesto en la vigente LSNU:

Suelo no urbanizable común tipo A. (S.N.U.C.A.)

Suelo no urbanizable común tipo B. (S.N.U.C.B.)

Su delimitación figura en la documentación gráfica del presente Plan General.

### **Artículo 6.27. Suelo no urbanizable común tipo A (S.N.U.C.A.)**

#### **1. Usos permitidos.**

Se permiten los siguientes usos:

A) Obras e instalaciones requeridas por las instalaciones de servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en suelo no urbanizable, conforme a las prescripciones y tramitación establecidas en el artículo 7 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no urbanizable.

B) Restantes obras, usos y aprovechamientos:

B.1.- Previa licencia urbanística y al amparo del Planeamiento:

a) Vivienda aislada y unifamiliar que no contribuya a la formación de núcleo urbano.



- b) Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.
- c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.
- d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
- e) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

B.2.- Mediante la declaración de interés comunitario por la Generalitat Valenciana, previa licencia urbanística, se permiten las siguientes construcciones y usos o aprovechamientos:

- a) Actividades mineras y extractivas (excepto la explotación de canteras o extracción de áridos o tierras).
- b) Actividades industriales y productivas.
- c) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.
- d) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artículo 20 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

## 2. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos todos los demás, y en particular cualquier uso que tenga carácter urbanístico, especialmente cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona, o a los usos permitidos.

## 3. Actos de división o segregación de fincas.



Los actos de división o segregación de fincas se atenderán a lo expuesto en el artículo 3º de la Ley 2/1997 de 13 de junio de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del suelo no urbanizable.

La unidad mínima de cultivo deberá respetar las disposiciones establecidas en el artículo 6.22.4 de la presente normativa.

#### 4. Condiciones generales de la edificación.

- a) Sólo se autoriza la construcción de edificaciones asociadas a los usos característicos y compatibles que señala el punto 1 del presente artículo, en las condiciones que específicamente se determinan en los puntos siguientes.
- b) No podrá edificarse en todas aquellas zonas en que existan servidumbres establecidas por la legislación vigente, tales como zonas de protección de líneas de alta tensión, servidumbres de paso, etc.
- c) En cualquier caso, las edificaciones no podrán disponerse de forma tal que puedan constituir núcleo urbano, según lo dispuesto en el artículo 6.23.
- d) Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, adaptándose en lo posible las formas, composición y volúmenes, materiales de fachada y cubiertas al medio natural en el que se ubican, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- e) Las edificaciones cumplirán las condiciones higiénicas señaladas en la legislación vigente en cada caso. Las viviendas requerirán una dotación mínima de agua de 150 litros / habitante y día. Para la depuración de aguas se instalarán sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos. La depuración en los demás casos, habrá de alcanzar los límites exigidos por el Ministerio de Agricultura para cauces protegidos y guardar la distancia mínima de 50 metros a los pozos



existentes, sin que las aguas vertidas contaminen los terrenos colindantes ni los cursos de agua.

- f) Toda explotación deberá disponer dentro de su recinto del espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos.
- g) En los cerramientos de las parcelas predominará el tratamiento vegetal excepto en los casos en los que por razones de seguridad, se justifique otro tipo de solución que, no obstante, no podrá suponer impactos visuales negativos.

#### 5. Viviendas unifamiliares.

La vivienda unifamiliar aislada cumplirá las siguientes condiciones edificatorias:

- a) Se establece una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> por vivienda.
- b) La ocupación máxima de la parcela no será superior al dos (2) por ciento de la superficie de aquella, incluyendo cualquier otro tipo de ocupación compatible y computable.
- c) La edificabilidad de la parcela se establece en 0,04 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo (los sótanos no computan a los efectos de este índice).
- d) Tendrán una altura máxima de cornisa de 6 m y una altura máxima de 8 m. El número máximo de plantas será de dos.
- e) Se permiten las construcciones auxiliares como paellers, garajes o similares, computables como ocupación de parcela cuando sean obras de fábrica y como edificabilidad cuando estén cubiertos. El número máximo de plantas será de una. La altura máxima será de 5 m (hasta el arranque de la cubierta, excluyéndose esta) y el retranqueo de 5 m a los lindes. Se podrán adosar a linderos y a la línea de fachada cuando la altura máxima de cornisa sea de 2.2 m y la altura máxima de cumbrera sea de



2.5 m. En los cerramientos de las parcelas predominará el tratamiento vegetal y su altura máxima será de 2.5 m.

- f) La tipología y materiales de las viviendas deberán ser acordes con el medio rural. Los cuatro costados de la edificación se tratarán como fachada, con los mismos materiales y revestimientos. Se evitarán elementos sobresalientes en fachadas y cubiertas, tales como depósitos de agua, con materiales de cubrición distintos a los de la propia cubierta.
- g) Los retranqueos a lindes serán como mínimo de 5 metros, con un mínimo de diez a ejes de caminos para las líneas de fachada. Los vallados se retranquearán 4 m como mínimo del eje del camino.
- h) Para adquirir la condición de edificable la parcela deberá tener acceso a camino o red viaria.
- i) Subsidiariamente se estará a lo dispuesto en la normativa específica para éste tipo de viviendas en cuanto a características higiénicas, estéticas y de integración en el entorno.

#### 6. Almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera y forestal.

Los almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal se podrán realizar en los términos autorizados por estas normas, con construcciones adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Las condiciones edificatorias son las siguientes:

- a) La parcela mínima es de 10.000 m<sup>2</sup>.



- b) La ocupación máxima es del 2% en el caso de almacenes vinculados a actividad agrícola, forestal o ganadera, incluyendo cualquier otro tipo de actuación compatible y computable a efectos de ocupación.
- c) La altura máxima es de 5 m (hasta el arranque de la cubierta, excluyéndose ésta), permitiéndose una sola planta. Excepcionalmente podrán rebasar la altura máxima de cumbreira elementos tales como silos, depósitos de agua, etc., hasta una altura total y absoluta de 10 m. Se evitarán pendientes superiores al 35% en las cubiertas.
- d) La distancia mínima a linderos de las edificaciones se establece en 10 m.

Excepcionalmente, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas anteriormente.

La justificación de interés de la actividad, obra o instalación que se solicite, requerirá de la siguiente documentación:

- Situación, superficie, delimitación y características de la totalidad de las fincas afectadas a la unidad de explotación de que se trate.
- Certificado del registro de la propiedad con expresión de superficie y propietario de las fincas de la unidad de explotación así como de las servidumbres y limitaciones que en su caso las graven.
- Ubicación de la totalidad de las fincas de la unidad de explotación y de las obras e instalaciones que se pretendan realizar sobre copia de plano a escala 1:10.000 del Planeamiento.

Los almacenes vinculados a la explotación ganadera en régimen extensivo (pastoreo), además de cumplir los parámetros de aplicación para los almacenes agrícolas (excepto en lo que se refiere a tipología edificatoria, debiendo ser ésta en todo caso, acorde



con la finalidad de la explotación), deberán guardar una distancia a linderos superior a 20 metros, observándose una distancia mínima respecto a la vivienda más próxima de otra parcela, de 100 metros.

Los almacenes vinculados a explotación ganadera en régimen intensivo (granjas para la cría del ganado bovino, equino, porcino, ovino, caprino, aviar, cunicultura, cánidos, etc.), deberán ubicarse a una distancia superior a 1.000 metros del suelo urbano o urbanizable del Núcleo Central de la población, o a una distancia superior a 1.000 metros de cualquiera de las zonas o sectores de suelo urbano o urbanizable de uso residencial exteriores al Núcleo Central, cuando éstos se encuentren ejecutados y a una distancia mínima respecto a la vivienda más próxima de otra parcela de 1.000 metros. Se incluyen en esta última limitación las actividades que constituyan núcleos zoológicos, como son: guarderías de perros, picaderos y guardería de équidos, zoos, safaris, hipódromos, etc.

Si las especiales características de la actividad concreta lo aconsejan (graves molestias, especial nocividad, etc.), el Ayuntamiento podrá exigir que su ubicación se localice a una distancia superior a la establecida anteriormente.

#### 7. Instalaciones para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

Precisan licencia municipal las instalaciones necesarias para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, tales como invernaderos, casas de aperos, redes de riego, embalses de agua, abancalamientos y muros de contención, pozos, etc. Estas instalaciones deberán ser las estrictamente necesarias a su fin, con características propias de él, y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. También están sometidas a licencia las modificaciones y ampliaciones. Siempre tendrán carácter de obras desmontables.

Cuando las instalaciones a las que se refiere el párrafo anterior requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, será preceptiva la autorización previa del órgano competente de la Generalitat en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con anterioridad a la concesión de la licencia municipal, así como el cumplimiento de los





requisitos establecidos en el punto anterior, salvo exoneración de ellos por exigencias de la actividad agraria justificada por el órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura.

Cuando se trate de instalaciones que no precisen obras permanentes de arquitectura, previamente a la concesión de la licencia, el Ayuntamiento podrá recabar informe del órgano de la Generalitat competente en materia de Agricultura.

En el caso de obras tales como casetas de aperos, la parcela mínima se fija en 2.000 m<sup>2</sup>, permitiéndose como máximo una superficie construida de 20 m<sup>2</sup>. El retranqueo mínimo a linderos será de 3 metros, y la altura máxima será de 3 metros. Para la concesión de licencia municipal de construcción de casetas de aperos será preceptiva la autorización previa del órgano competente de la Generalitat en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

#### 8. Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras.

Comprenden:

- La extracción de arenas, tierras o áridos.
- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.
- Las infraestructuras y servicios necesarios para la instalación.

Para la obtención de la licencia municipal de actividades extractivas, será preciso, además de la autorización correspondiente de otras entidades y organismos, la presentación de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva que contemple al menos los siguientes apartados:



- Sociedad explotadora.
  - Estudio de viabilidad económica.
  - Lugar de la actuación reflejado también sobre plano.
  - Superficie afectada.
  - Descripción del estado actual de los terrenos.
  - Justificación garantizada de la existencia y potencia del material a extraer.
  - Operaciones a realizar.
  - Excavaciones y desmontes precisos.
  - Clases de recursos a obtener y uso de los productos.
  - Perfil final del terreno.
- b) Estudio de impacto ambiental de las actividades.
- c) Plan de restauración del territorio afectado por las actividades extractivas.
- d) Documentación fehaciente de la propiedad del terreno.
- e) Garantía económica suficiente para responder del cumplimiento del plan de restauración y de las medidas correctoras y protectoras recogidas por el Estudio de Impacto Ambiental y su declaración de impacto.



Previo a la concesión de licencia municipal, la actividad deberá obtener la preceptiva declaración favorable de impacto ambiental, así como la autorización prevista por la legislación de las actividades clasificadas.

La licencia municipal se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas tanto por la declaración de impacto ambiental como por las autorizaciones mineras y de control de las actividades calificadas, así como a las de realización de los trabajos contemplados en el plan de restauración.

Condiciones de las edificaciones:

- La superficie máxima edificable será del diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela.
- Su altura máxima será de nueve metros (9 m).
- En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones.

9. Actividades de servicios, vinculadas funcionalmente a las carreteras, autorizadas por la ordenación específica de estas.

Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras pueden llevarse a cabo en las áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante plan especial que la complemente. Los servicios que no estén previstos por el planeamiento o la ordenación de la vía requerirán la previa declaración de su interés comunitario que atribuya y defina el uso o aprovechamiento correspondiente.

Cumplirán las condiciones de la legislación de carreteras así como las siguientes:



- a) Son instalaciones de servicio en carretera las gasolineras, talleres y comercio de artículos para el automóvil, cafeterías y restaurantes, hoteles y moteles de carretera u otras en las que se justifique su utilidad para el automovilista.
- b) Solo se autorizan edificaciones en parcelas de superficie superior a 1000 m<sup>2</sup> que lindan con carreteras nacionales o comarcales.
- c) La altura máxima de cornisa de la edificación será de 7 m y la total de 9 m, equivalente a dos plantas, excepto en gasolineras que será de 12 m.
- d) Los retranqueos mínimos con respecto a los linderos de parcelas colindantes serán de 4 m y con relación a la carretera cumplirá lo establecido en el artículo 6.32.
- e) La máxima ocupación será del 10% de la parcela.
- f) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### 10. Condiciones especiales de las explotaciones mineras.

La realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades reguladas por la legislación de minas, salvo las relativas a la explotación de canteras, requiere declaración de interés comunitario de dichas actividades y la consecuente atribución y definición de uso y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos, que se interesará de la Consellería de la Generalitat competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando a la correspondiente solicitud la documentación que se determine reglamentariamente, entre la que deberá figurar, en todo caso, la relativa a los compromisos a asumir por el solicitante respecto a la demolición de las construcciones y el desmantelamiento de las instalaciones y de los trabajos a realizar para la corrección de las transformaciones en el estado natural de los terrenos producidas por la explotación al término de esta.



## 11. Condiciones especiales de los vertederos de residuos sólidos.

Se permitirá la ubicación de vertederos de residuos sólidos, sometida a la autorización expresa municipal, previa declaración de interés comunitario. Los residuos sólidos podrán ser de la siguiente naturaleza:

- a) Residuos de tierras, procedentes de vaciados y movimientos de tierra, que no contengan otro tipo de materias.
- b) Residuos de escombros, procedentes de obras de derribo.
- c) Residuos orgánicos y basuras domésticas.
- d) Residuos industriales.

Los vertederos para residuos tipos a) y b) se ubicarán en los emplazamientos señalados al efecto por el Ayuntamiento, respetándose las condiciones de vertido que éste determine.

Los vertederos para vertidos tipos c) y d) estarán sujetos a la autorización municipal y no podrán ubicarse en ningún caso a menos de 2.000 m del suelo urbano o urbanizable de cualquier núcleo de población con un nº de habitantes mayor de 250.

## 12. Actividades industriales y productivas.

Se permite el uso y aprovechamiento para actividades industriales y productivas previa declaración del interés comunitario de las mismas y la consecuente atribución y aprovechamiento urbanísticos de los terrenos, que se interesará de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando a la solicitud los documentos que reglamentariamente se determinen, entre los que deben figurar, como mínimo, los concretados en el artículo 18.1 de la L.S.N.U., y siguiendo las especificaciones y el procedimiento previsto en dicho artículo.



Sólo se podrán admitir solicitudes en los términos establecidos en la legislación vigente y que cuenten con informe municipal favorable. Además deberán referirse a alguna de las siguientes actividades:

- a) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie, que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y como norma general con pantalla vegetal.
- b) Industrias calificadas que por exigencia de la normativa que las regule, deban alojarse alejadas de zonas residenciales o urbanas.
- c) Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario, que convenga emplazar cerca del origen de la materia prima.

Se establecen las siguientes condiciones generales edificatorias:

- a) No se admitirá ningún tipo de edificación industrial en parcelas menores de 1 Ha.
- b) La máxima edificabilidad será de 0,20 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> y la máxima ocupación del 10% de la parcela.
- c) La altura máxima total será de 9 m, equivalente a dos plantas, excepto para aquellos elementos que por su naturaleza deban sobresalir de esta altura.
- d) Las actividades industriales peligrosas, nocivas e insalubres no podrán emplazarse a menos de 2.000 m de ningún núcleo habitado y se retranquearán 500 m de cualquier lindero.
- e) Las actividades industriales que utilicen productos del campo como materia prima y para una primera fase de elaboración agropecuaria y forestal, no podrán emplazarse a



menos de 200 m de edificaciones en las que se produzca la presencia habitual de personas y se retranquearán 20 m de cualquier lindero.

- f) Las actividades industriales extractivas cumplirán las determinaciones del apartado d) anterior si su explotación entraña riesgo y, en caso contrario, las del apartado e).
- g) Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.
- h) Se evitarán en todo momento los impactos visuales negativos, debiéndose arbolar el perímetro de las parcelas.

Pese a la carencia, en establecimientos industriales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, de los requisitos previstos en el número 2 del artículo 18 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre el Suelo no Urbanizable, podrá declararse el interés comunitario de la reforma o la ampliación de tales actividades, siempre que se den las circunstancias siguientes:

- a) La no procedencia de adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.
- b) En el caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los mil metros cuadrados, límite este hasta el que será posible en todo caso la ampliación.

13. Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias, requerirá su declaración de interés comunitario, y la consiguiente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, que se interesará de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, mediante solicitud acompañada de los



documentos a los que se refiere el art. 19.1 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

Sólo se admitirán, con el cumplimiento de las condiciones edificatorias que se fijen para cada caso, las solicitudes que se refieran a los usos y aprovechamiento de las actividades especificadas en el artículo 19.2 de la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable.

A) Condiciones particulares de edificación para actividades deportivas, culturales y docentes.

a) No se admiten edificaciones para estos usos en parcelas menores de 1 Ha.

b) La edificación no podrá ocupar más del 2 % de la parcela.

c) La altura máxima de cornisa de la edificación será de 9 m y la total de 10.5 m, equivalente a dos plantas.

d) Los retranqueos mínimos a cualquier lindero serán de 10 m.

e) Parte de la edificación autorizada en el punto b) podrá destinarse a residencia de personal de guardería admitiéndose una vivienda unifamiliar por cada explotación y en las condiciones que se señalan en el artículo 6.26.4 (c).

f) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida; esta relación podrá ser aumentada a juicio de los técnicos municipales cuando por el destino de la finca se prevea un número de visitantes que lo justifique. La disposición de las plazas de aparcamiento será tal que se evite el impacto negativo que pueda producir la excesiva extensión de superficies pavimentadas en el terreno natural, pudiéndose exigir el fraccionamiento en varias plazas de aparcamiento, con tratamientos perimetrales e interiores adecuados y ubicados en el contorno de la finca.

B) Condiciones particulares de edificación para áreas de acampada.





- a) No se admiten edificaciones para este uso en parcelas menores de 3 Ha.
- b) La máxima edificabilidad será de 0.1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la máxima ocupación del 10% de la parcela.
- c) La altura máxima de cornisa de la edificación será de 3 m y la total de 4.5 m, equivalente a una planta.
- d) El área reservada a acampada no será mayor del 50 % de la parcela y tanto las edificaciones como las tiendas y caravanas se retranquearán un mínimo de 10 m a cualquier lindero.
- e) Se admite una vivienda unifamiliar en las condiciones señaladas en el apartado e) de la letra A) anterior.
- f) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida y una más por cada dos plazas de acampada, en las condiciones señaladas en el apartado f) de la letra A) anterior.
- g) Tanto la disposición de las edificaciones como de las áreas de acampada, procurarán una adecuada integración paisajística.
- h) Aquellas áreas en las que se pretenda la instalación fija de tiendas de campaña y caravanas con puntos de servicio por cada módulo de acampada y su venta por cualquier modalidad, serán objeto de un Plan Especial previo, que estará sujeto a las anteriores determinaciones y a las que para este tipo de instalaciones sean de aplicación legal. En cualquier caso, su autorización por parte del Ayuntamiento es discrecional y no se permitirá la segregación de módulos, fijándose los derechos sobre cada uno en partes alícuotas pro-indiviso.

#### 14. Condiciones específicas de edificación para el servicio de Obras Públicas.



- a) Las edificaciones se retranquearán un mínimo de 4 m a linderos de caminos y propiedades colindantes. Su altura máxima total será de 4 m, equivalente a una planta y su máxima superficie construida de 250 m<sup>2</sup>, no pudiendo situarse a menos de 100 m de cualquier edificación residencial preexistente.
- b) No se estipulan otras condiciones referentes a parcela mínima, ocupación y edificabilidad siempre que cumplan las anteriores.

#### 15. Actividades terciarias e industriales de especial importancia.

Todas las edificaciones e instalaciones destinadas a actividades industriales, terciarias o de servicios no contempladas en el artículo 6.26, punto 1, apartado A) que precisen la ocupación de una superficie mayor de cuatro hectáreas, cuenten con más de ocho mil metros cuadrados de construcción o requieran la ejecución de unos accesos propios con más de mil metros lineales de desarrollo, quedan excluidas de los supuestos regulados en el artículo 6.26, apartados 12 y 13. Sólo podrán realizarse como actuaciones integrales, siempre que cumplan las condiciones que se establecen en el artículo 20.1 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre el Suelo No urbanizable.

#### **Artículo 6.28. Suelo no urbanizable común tipo B (S.N.U.C.B.)**

##### 1. Usos permitidos.

Se permiten los siguientes usos:

- A) Obras e instalaciones requeridas por las instalaciones de servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en suelo no urbanizable, conforme a las prescripciones y tramitación establecidas en la Legislación sobre Suelo No Urbanizable vigente.
- B) Restantes obras, usos y aprovechamientos:



### B.1.- Previa licencia urbanística y al amparo del Planeamiento:

- a) Vivienda aislada y unifamiliar que no contribuya a la formación de núcleo urbano.
- b) Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.
- c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.

### B.2.- Mediante la declaración de interés comunitario por la Generalitat Valenciana, previa licencia urbanística, se permiten las siguientes construcciones y usos o aprovechamientos:

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

Para la eventual autorización de cualquier actuación, plan o proyecto deberá ser precedida por una adecuada evaluación de los efectos ambientales derivados de su desarrollo, en los términos establecidos en la legislación vigente al respecto.

### 2. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos todos los demás, y en particular cualquier uso que tenga carácter urbanístico, y especialmente cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona, o a los usos permitidos.

### 3. Actos de división o segregación de fincas.

Los actos de división o segregación de fincas se atenderán a lo expuesto en el artículo 3º de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del suelo no urbanizable.



La unidad mínima de cultivo deberá respetar las disposiciones del artículo 6.22, apartado 4 de la presente normativa.

#### 4. Condiciones generales de la edificación.

- a) Sólo se autoriza la construcción de edificaciones asociadas a los usos característicos y compatibles que señala el punto 1 del presente artículo, en las condiciones que específicamente se determinan en los puntos siguientes.
- b) No podrá edificarse en todas aquellas zonas en que existan servidumbres establecidas por la legislación vigente, tales como zonas de protección de líneas de alta tensión, servidumbres de paso, etc.
- c) En cualquier caso, las edificaciones no podrán disponerse de forma tal que puedan constituir núcleo de población, según lo dispuesto en el artículo 6.23.
- d) Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, adaptándose en lo posible las formas, composición y volúmenes, materiales de fachada y cubiertas al medio natural en el que se ubican, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- e) Las edificaciones cumplirán las condiciones higiénicas señaladas en la legislación vigente en cada caso. Las viviendas requerirán una dotación mínima de agua de 150 litros / habitante y día.
- f) No se autorizará la instalación de fosas sépticas, pozos ciegos o vertederos de ningún tipo sin almacenamiento de residuos orgánicos o inorgánicos, que sean susceptibles de contaminar por filtración.
- g) Toda explotación deberá disponer dentro de su recinto del espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos.



- h) En los cerramientos de las parcelas predominará el tratamiento vegetal excepto en los casos en los que por razones de seguridad, se justifique otro tipo de solución que, no obstante, no podrá suponer impactos visuales negativos.

## 5. Viviendas unifamiliares.

La vivienda unifamiliar aislada cumplirá las siguientes condiciones edificatorias:

- a) Se establece una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> por vivienda. No obstante, se permiten, con independencia del tamaño de la parcela, construcciones para el almacenamiento de aperos de labranza u obras auxiliares, de superficie construida inferior a 10 m<sup>2</sup>, altura máxima de cornisa de 3 m y altura máxima de 4.5 m. Deberán carecer de cimentación y estarán retranqueadas 5 m de cualquier lindero.
- b) La ocupación máxima de la parcela no será superior al dos (2) por ciento de la superficie de aquella, incluyendo cualquier otro tipo de ocupación compatible y computable.
- c) La edificabilidad de la parcela se establece en 0,04 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo (los sótanos no computan a los efectos de este índice, si bien no excederán en superficie de la ocupada por la planta baja).
- d) Tendrán una altura máxima de cornisa de 6 m y una altura máxima de 8 m. El número máximo de plantas será de dos.
- e) Se permiten las construcciones auxiliares como paelleros, garajes o similares, computables como ocupación de parcela cuando sean obras de fábrica y como edificabilidad cuando estén cubiertos. El número máximo de plantas será de una. La altura máxima será de 5 m (hasta el arranque de la cubierta, excluyéndose esta) y el retranqueo de 5 m a los lindes. Se podrán adosar a linderos cuando la altura máxima de cornisa sea de 2.2 m y la altura máxima de cumbrera sea 2.5 m. En los cerramientos de las parcelas predominará el tratamiento vegetal y su altura máxima será de 2.5 m.



- f) La tipología y materiales de las viviendas deberán ser acordes con el medio rural. Los cuatro costados de la edificación se tratarán como fachada, con los mismos materiales y revestimientos. Se evitarán elementos sobresalientes en fachadas y cubiertas, tales como depósitos de agua, con materiales de cubrición distintos a los de la propia cubierta.
- g) Los retranqueos a lindes serán como mínimo de 5 metros, con un mínimo de diez a ejes de caminos.
- h) Para adquirir la condición de edificable la parcela deberá tener acceso a camino o red viaria.
- i) Subsidiariamente se estará a lo dispuesto en la normativa específica para éste tipo de viviendas en cuanto a características higiénicas, estéticas y de integración en el entorno.

#### 6. Almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera y forestal.

Los almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal se podrán realizar en los términos autorizados por estas normas, con construcciones adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Las condiciones edificatorias son las siguientes:

- a) La parcela mínima es de 10.000 m<sup>2</sup>.
- b) La ocupación máxima es del 1% en el caso de almacenes vinculados a actividad agrícola o forestal, y del 2% en el caso de almacenes vinculados a actividad ganadera, incluyendo cualquier otro tipo de actuación compatible y computable a efectos de ocupación.



- c) La altura máxima es de 5 m (hasta el arranque de la cubierta, excluyéndose ésta), permitiéndose una sola planta. Excepcionalmente podrán rebasar la altura máxima de cubrera elementos tales como silos, depósitos de agua, etc., hasta una altura total y absoluta de 10 m. Se evitarán pendientes superiores al 35% en las cubiertas.
- d) La distancia mínima a linderos de las edificaciones se establece en 10 m.

Excepcionalmente, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas anteriormente.

La justificación de interés de la actividad, obra o instalación que se solicite, requerirá de la siguiente documentación:

- Situación, superficie, delimitación y características de la totalidad de las fincas afectadas a la unidad de explotación de que se trate.
- Certificado del registro de la propiedad con expresión de superficie y propietario de las fincas de la unidad de explotación así como de las servidumbres y limitaciones que en su caso las graven.
- Ubicación de la totalidad de las fincas de la unidad de explotación y de las obras e instalaciones que se pretendan realizar sobre copia de plano a escala 1:10.000 del Planeamiento.

Los almacenes vinculados a la explotación ganadera en régimen extensivo (pastoreo), además de cumplir los parámetros de aplicación para los almacenes agrícolas (excepto en lo que se refiere a tipología edificatoria, debiendo ser ésta en todo caso, acorde con la finalidad de la explotación), deberán guardar una distancia a linderos superior a 20 metros, observándose una distancia mínima respecto a la vivienda más próxima de otra parcela, de 100 metros.



Los almacenes vinculados a explotación ganadera en régimen intensivo (granjas para la cría del ganado bovino, equino, porcino, ovino, caprino, aviar, cunicultura, cánidos, etc.), deberán ubicarse a una distancia superior a 1.000 metros del suelo urbano o urbanizable del Núcleo Central de la población, o a una distancia superior a 1.000 metros de cualquiera de las zonas o sectores de suelo urbano o urbanizable de uso residencial exteriores al Núcleo Central, cuando éstos se encuentren ejecutados. Se incluyen en esta última limitación las actividades que constituyan núcleos zoológicos, como son: guarderías de perros, picaderos y guardería de équidos, zoos, safaris, hipódromos, etc.

Si las especiales características de la actividad concreta lo aconsejan (graves molestias, especial nocividad, etc.), el Ayuntamiento podrá exigir que su ubicación se localice a una distancia superior a la establecida anteriormente.

#### 7. Instalaciones para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

Precisan licencia municipal las instalaciones necesarias para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, tales como invernaderos, casas de aperos, redes de riego, embalses de agua, abancalamientos y muros de contención, pozos, etc. Estas instalaciones deberán ser las estrictamente necesarias a su fin, con características propias de él, y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. También están sometidas a licencia las modificaciones y ampliaciones.

Cuando las instalaciones a las que se refiere el párrafo anterior requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, será preceptiva la autorización previa del órgano competente de la Generalitat en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con anterioridad a la concesión de la licencia municipal, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el punto anterior, salvo exoneración de ellos por exigencias de la actividad agraria justificada por el órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura.





Cuando se trate de instalaciones que no precisen obras permanentes de arquitectura, previamente a la concesión de la licencia, el Ayuntamiento podrá recabar informe del órgano de la Generalitat competente en materia de Agricultura.

En el caso de obras tales como casetas de aperos, la parcela mínima se fija en 2.000 m<sup>2</sup>, permitiéndose como máximo una superficie construida de 20 m<sup>2</sup>. El retranqueo mínimo a linderos será de 3 metros, y la altura máxima será de 3 metros. Para la concesión de licencia municipal de construcción de caseta de aperos no se exigirá autorización previa del órgano competente de la Generalitat en materia de urbanismo.

8. Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias, requerirá su declaración de interés comunitario, y la consiguiente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, que se interesará de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, mediante solicitud acompañada de los documentos a los que se refiere el art. 19.1 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

Sólo se admitirán, con el cumplimiento de las condiciones edificatorias que se fijen para cada caso, las solicitudes que se refieran a los usos y aprovechamiento de las actividades especificadas en el artículo 19.2 de la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable.

A) Condiciones particulares de edificación para actividades deportivas, culturales y docentes.

a) No se admiten edificaciones para estos usos en parcelas menores de 1 Ha.

b) La edificación no podrá ocupar más del 2 % de la parcela.



- c) La altura máxima de cornisa de la edificación será de 9 m y la total de 10.5 m, equivalente a dos plantas.
  - d) Los retranqueos mínimos a cualquier lindero serán de 10 m.
  - e) Parte de la edificación autorizada en el punto b podrá destinarse a residencia de personal de guardería admitiéndose una vivienda unifamiliar por cada explotación y en las condiciones que se señalan en el artículo 6.27.4 (c).
  - f) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida; esta relación podrá ser aumentada a juicio de los técnicos municipales cuando por el destino de la finca se prevea un número de visitantes que lo justifique. La disposición de las plazas de aparcamiento será tal que se evite el impacto negativo que pueda producir la excesiva extensión de superficies pavimentadas en el terreno natural, pudiéndose exigir el fraccionamiento en varias plazas de aparcamiento, con tratamientos perimetrales e interiores adecuados y ubicados en el contorno de la finca.
- B) Condiciones particulares de edificación para áreas de acampada.
- a) No se admiten edificaciones para este uso en parcelas menores de 3 Ha.
  - b) La máxima edificabilidad será de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la máxima ocupación del 10% de la parcela.
  - c) La altura máxima de cornisa de la edificación será de 3 m y la total de 4,5 m, equivalente a una planta.
  - d) El área reservada a acampada no será mayor del 50 % de la parcela y tanto las edificaciones como las tiendas y caravanas se retranquearán un mínimo de 10 m a cualquier lindero.



- e) Se admite una vivienda unifamiliar en las condiciones señaladas en el apartado e) de la letra A) anterior.
- f) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida y una más por cada dos plazas de acampada, en las condiciones señaladas en el apartado f) de la letra A) anterior.
- g) Tanto la disposición de las edificaciones como de las áreas de acampada, procurarán una adecuada integración paisajística.
- h) Aquellas áreas en las que se pretenda la instalación fija de tiendas de campaña y caravanas con puntos de servicio por cada módulo de acampada y su venta por cualquier modalidad, serán objeto de un Plan Especial previo, que estará sujeto a las anteriores determinaciones y a las que este tipo de instalaciones sean de aplicación legal. En cualquier caso, su autorización por parte del Ayuntamiento es discrecional y no se permitirá la segregación de módulos, fijándose los derechos sobre cada uno en partes alícuotas pro-indiviso.

#### 9. Condiciones específicas de edificación para el servicio de Obras Públicas.

- a) Las edificaciones se retranquearán un mínimo de 4 m a linderos de caminos y propiedades colindantes. Su altura máxima total será de 4 m, equivalente a una planta y su máxima superficie construida de 250 m<sup>2</sup>, no pudiendo situarse a menos de 100 m de cualquier edificación residencial preexistente.
- b) No se estipulan otras condiciones referentes a parcela mínima, ocupación y edificabilidad siempre que cumplan las anteriores.



### **Artículo 6.29. Condiciones generales para la preservación del paisaje.**

- a) Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas. En aquellos lugares en que por causa de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes, deberán ser tratados de forma que no alteren el paisaje.
- b) Se prohíbe levantar y sacar de los cauces de los ríos piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio. Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.
- c) Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios sobre elementos naturales del paisaje, así como cualquier anuncio sobre cartel no relacionado con la información debida a los conductores de vehículos en las carreteras.
- d) El Ayuntamiento condicionará la concesión de licencia de edificaciones y actividades a que su emplazamiento y disposición de volúmenes no perturbe la contemplación y armonía del paisaje, oculte vistas de interés o altere la escala, ordenación y composición de volúmenes de las edificaciones de interés histórico o pintoresco.



### **CAPÍTULO 3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

#### **Artículo 6.30. Condiciones generales de aplicación.**

En lo que no se contradiga con las condiciones particulares que para cada categoría de protección se establece en este capítulo, son de aplicación para todas ellas las condiciones que se dictan para el suelo no urbanizable de régimen general.

#### **Artículo 6.31. Definición.**

Como suelo no urbanizable de especial protección (S.N.U.P.), se han delimitado aquellas zonas que por sus distintas características merecen una protección específica. En función de ello se han definido cinco categorías:

- Suelo no urbanizable de protección de cauces.(S.N.U.P.C)
- Suelo no urbanizable de protección viaria (S.N.U.P.V.)
- Suelo no urbanizable de protección ferroviaria (S.N.U.P.F.)
- Suelo no urbanizable de protección ecológica. (S.N.U.P.E.)
- Suelo no urbanizable de protección medioambiental. (S.N.U.P.M.A.)
- Suelo no urbanizable de protección forestal. (S.N.U.P.Fo.)

La delimitación de los ámbitos de las cinco categorías descritas, figuran en el plano de “clasificación del suelo”.

#### **Artículo 6.32. Suelo no urbanizable de protección de cauces. (S.N.U.P.C.)**

##### **A. Ámbito.**

La zona de protección comprende el dominio Público Hidráulico como son las áreas afectadas por cursos continuos o intermitentes de agua y las aguas continentales (superficiales o subterráneas). A este suelo le es de aplicación, además de la normativa establecida en las presentes normas, la dispuesta por el Real Decreto Legislativo 1/2001,



de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, sus reglamentos y demás disposiciones que lo desarrollen, así como la restante normativa sectorial que le afecte.

Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afecten a este concepto:

- Río Agres
- Río Serpis
- Barrancos

B. Usos permitidos.

- a) No se autorizará ningún tipo de construcción en una franja de 20 m a lo largo de todas las márgenes de los barranco y de los ríos Agras y Serpis, medidos horizontalmente a partir del cauce. Las partes de parcela comprendidas en esta franja, podrán computarse a efectos de parcela mínima edificable.
- b) No estará permitida la tala de árboles que se regula por su legislación específica.
- c) No se autorizará cualquier tipo de acumulación de residuos tóxicos, escombros o sustancias de cualquier naturaleza.
- d) No se autorizarán los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan modificar el curso de los cauces, excepto cuando sean necesarios para la seguridad general o formen parte de sistemas generales.
- e) En la zona de policía de cauces que posea un arbolado de carácter natural y donde se desarrolle vegetación de ribera asociada al curso de agua no se permitirá ningún tipo de construcción, debiéndose mantener dicha vegetación.



### C. Áreas de afección.

Las áreas de afección se regirán por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, sus reglamentos y demás disposiciones que lo desarrollen.

- a) Para cualquier tipo de actuación que se quiera ejecutar en el dominio público hidráulico y/o dentro de su zona de policía aparte de respetar la servidumbre de paso mínima de 5 metros, tendrá como requisito previo e indispensable a la iniciación de las obras, la obtención de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar de acuerdo con la legislación.
- b) Siendo la zona de policía de 100 metros medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en el Real decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:
  - a. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
  - b. Las extracciones de áridos.
  - c. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
  - d. Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa a la Confederación Hidrográfica del Júcar.

- c) Se deberá obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar previa al vertido de las aguas tanto residuales como pluviales, así como si se prevé realizar captaciones de agua superficial o subterránea.



- d) Ante la ubicación de zonas urbanas cerca de cauces públicos la consideración de zonas inundables se delimitarán por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años.

### **Artículo 6.33. Suelo no urbanizable de protección viaria. (S.N.U.P.V.)**

#### **A. Ámbito.**

Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afectan a este concepto:

- El trazado de las principales vías de comunicación:
  - Autopistas/autovías y Carreteras Nacionales integradas en la R.I.G.E. (Red de Interés General del Estado) a las que les resulte de aplicación la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
  - Carreteras Autonómicas o pertenecientes a la Diputación Provincial, será de aplicación la Ley 6/1991, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana.

Especialmente las limitaciones a la propiedad establecidas para el uso y la defensa de la carretera, con sus zonas de dominio, servidumbre y afección y las líneas límite de edificación a considerar en cada caso.

- Vías de red municipal.
- Vías pecuarias y cañadas.

#### **B. Áreas de afección carreteras.**

Las áreas de afección a la red viaria son las marcadas en los planos de ordenación estructural. Se regirán por lo dispuesto en el Reglamento que desarrolla la Ley de Carreteras y estarán sujetas a las siguientes limitaciones:





- a) Para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales de cualquier naturaleza, será necesaria la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, autorización que deberá solicitarse cumpliendo los trámites y prescripciones de los 85 y 86 del Reglamento de Carreteras.
- b) A ambos lados de las carreteras estatales se establecerá la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa en la actual N-340, a 25 metros de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En cuanto al trazado de la Autovía definido en el informe “CN-340 Conversión de Autovía. Tramo Cocentaina-Albaida” del Ministerio de Fomento, la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En los nudos viarios, cambios de sentido, intersecciones, vías de giro y ramales de las carreteras estatales, en los que la citada línea límite de edificación se situará a 50 metros de la arista exterior de la calzada.
- c) Cualquier uso, incluso plantaciones, deberá llevarse a cabo de forma que no afecte a las condiciones de circulación y, en particular, la visibilidad y el paisaje.
- d) No podrá realizarse ni autorizarse ningún tipo de obra que contravenga las disposiciones anteriores, ni siquiera por medio de modificación o reposición de la preexistente, salvo en los edificios, donde sólo podrán autorizarse obras de conservación para mantener su destino o utilización actual.
- e) Las zonas de Suelo de Reserva Viaria vienen grafiadas en la documentación gráfica del Plan General. En estas zonas existen las siguientes limitaciones de uso:
  - e.1. No se permitirán edificaciones ni instalaciones de ningún tipo.



e.2. Si la zona de reserva viaria es perimetral a áreas de edificación consolidada, se permitirá el establecimiento en ella de equipamientos y zonas verdes de titularidad pública, con las siguientes condiciones:

- No se permite ningún tipo de edificación.
- Los equipamientos y zonas verdes serán compatibles con los efectos ambientales provocados por la carretera existente o planeada.

e.3. El establecimiento de canalizaciones, conducciones, tendidos eléctricos y cualquier otro elemento que genere la posterior necesidad de reposición de servicio deberá contar con el informe favorable del organismo competente en materia de carreteras.

e.4. Las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de Reserva Viaria se considerarán fuera de ordenación, pudiéndose únicamente realizar obras de acondicionamiento de los edificios, pero en ningún caso de ampliación de superficie.

e.5. A los efectos de determinación de esta zona de Reserva Viaria, se entenderá que las carreteras no construidas, y en tanto no exista proyecto de construcción o trazado aprobado, tienen un ancho de plataforma de 25 metros, en los casos de carreteras integrantes de la Red Básica, y de 10 metros en las de la Red Local.

Los cerramientos de limitación de las parcelas colindantes con los caminos vecinales se retranquearán del eje del camino un mínimo de 4 m. A tales efectos, el eje del camino se define como el equidistante de las propiedades rústicas existentes a sus márgenes, que constan en el catastro de rústica del Ministerio de Hacienda.

Se respetará en cualquier caso, el ancho del camino que se deduzca de los planos catastrales o de las servidumbres actuales.



Las veredas que tradicionalmente han venido siendo utilizadas para el acceso a otras fincas, no podrán ser interrumpidas sin previa licencia municipal y cuando se garantice que no se produce perjuicio a terceros que las utilicen.

### C. Vías pecuarias.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, y en consecuencia, inalienables, inembargables y no son susceptibles de prescripción o enajenación, ni podrá alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación. Será de aplicación la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Con el fin de comprobar la afección de la clasificación de vías pecuarias del Término Municipal de Muro de Alcoy aprobada por Orden Ministerial de 16 de febrero de 1993 y publicada en el DOGV de 14 de mayo de 1993, se realiza una comprobación de las afecciones por el Plan General y actualizaciones de nomenclatura de las vías pecuarias, el 10 de junio de 2004, por parte de la Conselleria de Medio Ambiente..

A continuación se recoge la clasificación aprobada por Orden Ministerial de 16 de febrero de 1993 y en la que se definen las siguientes vías pecuarias.

- Número de vías pecuarias: 13.
- Número de descansaderos: 0.
- Número de abrevaderos: 8.

Longitud aproximada total: 35.750 m.

Superficies:

Aproximada legal: 404.925 m<sup>2</sup>.

Necesaria: 295.950 m<sup>2</sup>.

Sobrante: 108.975 m<sup>2</sup>.

Innecesaria: -



## **DENOMINACIÓN**

VEREDA DEL VENTORRILLO

VEREDA DE LA ARPELLA

VEREDA DEL PUERTO DE ALBAIDA

VEREDA CAMINO VIEJO DE MURO

COLADA DE LA QUEROLA

COLADA DE LA QUEBRANTA

COLADA DEL CORRAL BLANCO

COLADA DEL CAMINO VIEJO DE AGRES

COLADA DEL MOLINO DE PEDRO

COLADA DE CELA

COLADA DEL CORRAL DE ALONSO

COLADA DEL CAMINO DE COCENTAINA A BENIMARFULL

COLADA DE CAMINO DE CASA BLANCA Y BENILLUP

### **Descripción de las Vías Pecuarias**

#### *1.- Vereda del Ventorrillo*

Inicia su trazado por el término municipal de Muro de Alcoy, procedente del de Adzaneta de Albaida (Valencia) por la antigua Carretera N-340, a la altura del Km. 810,800, en la Partida Port d'Albaida. Toma dirección ESE y avanza llevando como eje la citada carretera, hasta llegar a una curva cerrada a la izquierda, a la altura del Km. 810,200.

En ese punto la abandona para descender con la dirección que trae, por una pequeña vaguada. Inmediatamente ve obstaculizado su paso debido al nuevo trazado de la Carretera N-340. Superada ésta, prosigue en descenso por una vertiente, hasta llegar de nuevo a la



antigua N-340 a la altura de su Km. 809,200. En este momento se le une por la izquierda y por la citada carretera, un ramal de la Vereda del Puerto de Albaida (3).

Adopta dirección S y descende llevando como eje la antigua N-340, por la "Partida El Pinar". Recorridos unos 900 metros, y a la altura del Km. 808,300, se le une por la derecha la "Colada del Corral de Alonso" (11). Prosigue por la carretera que trae; llegado el Km. 808,130, se le une por la izquierda el segundo ramal de la "Vereda del Puerto de Albaida" (3).

En el Km. 807,900, aproximadamente, abandona la antigua "N-340" y gira a la derecha por un camino que se ve pronto interrumpido por el nuevo trazado de la "N-340". Superada ésta llega a un cruce, desde el que prosigue, con dirección S, por el camino de la izquierda. Pasa junto a la "Casa de Manuel Castelló", que deja a la izquierda.

Llega a la Carretera N-340. Cruza su nuevo trazado, enlazando, a continuación, con el antiguo, a la altura del Km. 807,350. Discurre, con dirección S-E, llevando como eje dicha carretera, hasta abandonarla aproximadamente en el Km. 807,200 y coger el camino de la derecha.

Prosigue, con dirección S-SO, llevando como eje dicho camino; éste lleva por la derecha una hilera de pinos y una nave, mientras que, por la izquierda, lleva la nave textil de "Merintex". Vuelve a ver interrumpido su trazado por los desmontes realizados para la nueva N-340. Unos 200 metros al S, descende por un talud junto al nuevo puente de la N-340, el cual lleva por la izquierda. Llega, de esta forma, a la antigua N-340, a la altura de su Km. 806,400; pasa por el puente sobre el Río Agres.

Pasa luego bajo el nuevo puente de la N-340 y asciende como viene. Llega así al nuevo trazado de la N-340, momento en el que ve modificado su discurrir debido a las obras y cambios realizados a la altura de la Ermita de San Antonio Abad.



Continúa con dirección S-SE, coincidiendo con el actual trazado de la N-340. Pasa junto a la Ermita de San Antonio Abad, que deja a la derecha. Ve interrumpido otra vez su trazado, ahora por el paso subterráneo realizado bajo la N-340.

Prosigue, con dirección S-E, llevando por la derecha la Venta de San Antonio. Cruza el nuevo acceso de entrada a Muro de Alcoy y se introduce en el casco urbano por la Avenida de Alicante. Deja a la derecha las pilas del Abrevadero de Fontanelletes, que se encuentran secas en la actualidad.

Continúa por la avenida que trae, cruza el antiguo trazado del Ferrocarril Alcoy-Gandía, punto en el que se le une por la derecha la Colada de La Quebrantá (6), y avanza por la Calle La Patrona. De esta forma llega a la Plaza de La Ermita, por la que sigue hasta llegar al Lavadero de La Ermita, lugar en el que se encuentra el Abrevadero de La Fuente del Batá (Este en la actualidad tiene difícil acceso para los animales, debido a las obras de acondicionamiento realizadas). Junto al abrevadero, y por la Calle de La Fuente, se le une la Vereda de La Arpella (2).

Sigue por la Calle del Batá, Plaza González, Calles San Juan y San Roque, Plaza Villa, Calle San Angel, Plaza Palacio y Calle Palacio. Sale del casco urbano y llega a un cruce, en el que se le separa por la derecha el Camino de La Alcudia.

Prosigue, con dirección S, llevando como eje el Camino de Muro a La Alquería; quedan unas edificaciones a la izquierda. El camino gira a la izquierda; continúa por él, con dirección E. Deja a la derecha el Barranco de Vargas y avanza por el camino entre cultivos de olivos hasta llegar a un cruce y girar a la derecha.

Continúa con dirección S durante escasos 60 metros para girar, transcurridos estos, a la izquierda por el camino que trae. Este discurre ahora, llevando la valla de la "Finca Domench" por la izquierda y un bancal de olivos y el Barranco de Vargas por la derecha. De esta forma se introduce en el término municipal de Alquería de Aznar, unos 50 metros antes del Acueducto de La Acequia Palacios.



Vuelve a introducirse en Muro de Alcoy, a la altura del Km. 2,800 de la Carretera A-V-1032, en la Partida Real Franch. (Desde este punto, y hasta el final de su trazado en el Río Serpis, llevará como eje la línea de partitèrminos con Alquería de Aznar, la cual discurre aguas abajo del Barranco de Vargas). En un principio adopta dirección N-O, llevando por la izquierda del barranco el camino de acceso a la Antigua Gravera y, por la derecha, unos terraplenes de nave industrial.

El camino cruzará luego el barranco, desviándose a la derecha, a la altura de la gravera. El barranco y la vía pecuaria pasan por una chopera, girando ahora gradualmente a la derecha, hasta adoptar dirección S-E y cruzar de nuevo el camino anterior, que ahora accede a un establo. Finaliza el trazado de esta vereda al llegar al cauce del Río Serpis, en el que se sitúa el Abrevadero del Río Serpis.

Tiene una longitud aproximada de 7.200 m. y una anchura legal en la que se distinguen tres tramos: el primero, comprendido entre los kilómetros 809,200 y 807,900 de la antigua Carretera N-340, con 10 m.; el segundo, entre el casco urbano de Muro de Alcoy y el término municipal de Alquería de Aznar, con 10 m.; el tercero, el resto de su trazado, con 15 m. Se consideran necesarias anchuras de 10 m. para el primero y el tercer tramo y variable entre 8 y 6 m. para el segundo.

## *2.- Vereda de La Arpella*

Inicia su trazado por el término municipal de Muro de Alcoy, procedente del de Cocentaina, por el Camino de La Arpella, en la partida del mismo nombre. Toma dirección N y avanza llevando como eje el citado camino. Este discurre, en un principio, paralelo a la Carretera N-340, hasta que llega a un cruce en el que se le separa, por la izquierda, y por una pequeña rambla, la Colada del Camino Viejo de Agres (8).

Prosigue, con dirección N-NE, por el camino que trae, deja a la izquierda los “Viveros Biosca” y, posteriormente, un par de caminos a derecha e izquierda. De esta forma el camino vuelve a adoptar dirección N; continúa entre dos muretes de piedra, deja una nave textil a la izquierda y cruza el Barranco de La Querola.



Asciende y llega al Antiguo Camino del Cementerio, en la actualidad una calle del polígono industrial. El cementerio queda muy cercano y a la izquierda; la vereda que se viene describiendo prosigue con dirección N-E por la calle citada. Cruza la antigua vía del ferrocarril y avanza por las Calles Jaime el Conquistador, San José, Santos y La Fuente. En esta última calle, y al llegar a la confluencia con la del Camino Batá, finaliza su trazado por unirse a la Vereda del Ventorrillo (1).

Tiene una longitud aproximada de 1.900 m. y una anchura legal de 20 m. Se considera como necesaria una anchura variable entre 8 y 10 m.

### *3.- Vereda del Puerto de Albaida*

Inicia su trazado por el término municipal de Muro de Alcoy, procedente del de Gayanes, siguiendo el camino Viejo a Beniarrés, en el punto de confluencia de éste con el Barranco del Mas, en la Partida Turballos. Avanza, con dirección O-SO, llevando como eje el citado camino. Recorridos unos 100 metros, se le une, por la derecha, el camino de acceso al Corral Blanco, por el que discurre la vía pecuaria nº 7 de la presente Clasificación.

Prosigue como viene y llega a una bifurcación en la que se le separa, por la derecha, el camino de acceso al Corral de Santiago. Gira a la izquierda y continúa por el camino que trae con dirección S, llevando, por la derecha, la compañía de un barranco.

Deja un camino a la izquierda y llega a un cruce; gira a la derecha y cruza el barranco anterior por un pequeño puente; continúa por el camino que trae, con dirección O.

Deja, a la izquierda, la “Casa Kin Sol” a la vez que un grupo de casas. Cruza otro barranco y, recorridos unos 400 metros, deja a la derecha el Camino de La Cantera de Tatam.





Gira a la izquierda y adopta dirección S-O; deja un camino a la izquierda y se introduce en el núcleo de Turballos. Discurre por el Carrer del Forn y llega a la Plaça de l'Esglesia, en este punto la vía pecuaria se bifurca en dos ramales.

- El primero de ellos sigue por el Carrer Major y sale de Turballos. Deja un camino a la derecha y continúa, con dirección O-SO, llevando como eje el camino que accede al Barranco de Turballos y al Puerto de Albaida; deja un par de caminos a la derecha y la “Casa de Montava” a la izquierda.

Continúa con dirección O y deja a la izquierda un camino que accede al de Turballos; discurre el camino entre almendros de Catalá Nuñez y va girando a la derecha hasta adoptar dirección O-NO y llegar junto al Barranco de Turballos.

Sigue por el camino, con dirección N-O, entre cultivos de secano de almendros y olivos, llevando el barranco por la izquierda, aguas arriba. Llega a un camino y lo cruza, a la vez que el barranco, junto a una torreta de transformación eléctrica.

Gira levemente a la izquierda y continúa por una loma, en ascenso por una trocha entre pinos. Siguiéndola llega a la antigua Carretera N-340, a la altura de su Km. 809,250, supera una valla guardarrail y gira a la izquierda.

Discurre unos 50 metros por la carretera anterior, hasta que, llegado a la altura del Km. 809,200, finaliza su trazado por unirse a la Vereda del Ventorrillo (1).

El segundo ramal, desde la Plaça de l'Esglesia, en Turballos, avanza, con dirección SO, por el Camino de Turballos, que lleva a Muro de Alcoy, (este camino no lo abandonará en todo su recorrido).

Sale del núcleo de Turballos y pasa junto al Cementerio, que deja a la izquierda. Continúa y, recorrido un tramo de unos 300 metros, deja a la derecha un grupo de casas y un par de caminos, para girar a la derecha y avanzar con dirección O; lleva por la izquierda el Barranco de Turballos.



Deja a la derecha un camino y cruza, por un pequeño puente, el barranco anterior. Sigue, llevando por la izquierda otro barranco, hasta que, recorridos unos 200 metros, llega a un cruce en el que gira a la izquierda, cruzando a la vez el barranco.

Continúa por el camino que trae, ahora con dirección S, en la Partida del Pinar, por una zona de pinos. Deja a la izquierda un grupo de casas entre las que se encuentra la Casa del Chaparral.

Supera un cruce y continúa unos 200 metros por el camino que trae, hasta finalizar al unirse a la Vereda del Ventorrillo (1) a la altura del Km. 808,100 de la antigua Carretera N-340.

Tiene una longitud aproximada de 4.500 m. y una anchura legal de 20 m. Se considera como necesaria una anchura de 10 m.

#### *4.- Vereda del Camino Viejo de Muro*

Comienza su trazado en el casco urbano de muro de Alcoy, al separarse de la Vereda del Ventorrillo (1), en el cruce de las Calles San Juan y San Roque. Toma dirección E y avanza por la segunda de ellas, en la que se encuentra, en el lavadero, el Abrevadero de San Roque. Sale así del casco urbano y enlaza con el Camino Viejo de Muro a Benimarfull, camino que le servirá de eje el resto de su trazado, excepto un tramo en el que discurrirá por la Carretera C-3311.

Discurre por zona de cultivo de olivos y deja un camino a la derecha. De esta forma llega junto a un par de serrerías, las cuales ceja a la izquierda del camino, siendo la primera de ellas la de "Markestil". Continúa llevando por la derecha la Acequia de San Roque. Cruza la Carretera A-V-1032, a la altura del Km. 3,400 y deja a la izquierda un desguace.

Prosigue como viene por la Partida Real Franch, dejando edificaciones a ambos lados del camino; queda a la derecha el camino de acceso a un establo y al Barranco de



Vargas. Gira levemente a la izquierda y avanza, ahora con dirección N-E, hasta llegar al Abrevadero de La Fuente de La Piedra. La fuente queda a la derecha del camino que trae, el cual cambia a dirección S-E y desciende hasta el Río Serpis, llevando por la izquierda la Depuradora.

Cruza el río, para continuar al otro lado por el camino que trae, discurriendo entre chopos. Llega así a la Carretera C-3311, a la altura de su Km. 7,500 y discurre por ella hasta el Km. 7,850 aproximadamente, punto en el que la abandona para seguir, en ascenso, por el camino que trae; pasa junto a una edificación y deja un camino a la derecha. Cambia a dirección E y continúa por el camino que trae, que pronto pasa a ser partitérminos con Alquería de Aznar. Recorridos unos 150 por el partitérminos, finaliza su trazado por introducirse en el municipio de Benimarfull.

Tiene una longitud aproximada de 2.750 m. y una anchura legal de 10 m. Se propone como necesaria una anchura variable entre 8 y 10 m.

##### *5.- Colada de La Querola*

Inicia su trazado por el término municipal de Muro de Alcoy, procedente del de Cocentaina, llevando como eje el Camino de La Querola, el cual lleva por la derecha, y muy cercano, el Ferrocarril Alcoy-Xátiva, en la Partida La Plana. Avanza, con dirección N-O, llevando como eje el citado camino a la vez que el partitérminos con Cocentaina.

Recorridos unos 150 metros, pasa por el pequeño puente sobre el Barranco de La Querola y se introduce completamente en Muro de Alcoy. Prosigue por el camino que trae entre cultivos ele secano, llevando cercana, y por la derecha, la línea férrea. Cruza el Barranco de Reig y deja un camino a la izquierda. Gira a la derecha para seguir con dirección N, llevando un murete de piedra por la izquierda del camino.

Llega al Barranco de Baeza, gira a la izquierda y lo cruza. Continúa en ascenso, y con dirección O, por el camino que accede al depósito de agua potable. Deja éste a la derecha y sigue como viene, llevando el citado barranco por la izquierda.



Llega junto a una torreta de un pozo, que deja a la derecha, punto en el que finaliza el camino que trae. Continúa por una senda que cruza el barranco y asciende por una ladera; ésta lleva por la derecha, el Barranco de Baeza.

Pasa junto a un grupo de pinos y continúa por la senda, hasta introducirse con ella en el barranco y seguir aguas arriba. Finaliza su trazado por Muro de Alcoy, en el barranco, a unos 500 metros al E-NE de la Fuente de La Boroná.

Tiene una longitud aproximada de 1.750 m. y una anchura legal de 18 m. Se considera como necesaria una anchura de 10 m.

#### *6.- Colada de La Quebranta*

Inicia su trazado en el casco urbano de Muro de Alcoy al separarse de la Vereda del Ventorrillo (1), más concretamente en la confluencia de la Avenida de Alicante con la Calle San Salvador y el antiguo trazado de la línea del Ferrocarril Alcoy-Gandía. Toma dirección O y avanza por la Calle San Salvador, la cual se introduce en el polígono industrial. De esta forma, llega a la Carretera N-340 junto a la nave de “Renault”.

Gira a la izquierda y prosigue, entre la citada nave y la Carretera N-340, unos 50 metros. Cruza, seguidamente, la carretera por su antiguo Km. 805,350. Al otro lado de la carretera avanza en ascenso y con dirección O, llevando como eje el Camino de La Quebrantá (El camino está en la actualidad asfaltado); lleva por la izquierda unas vallas de edificaciones.

Deja a la derecha la Casa de La Viuda de Torregrosa y cruza la Colada del Camino Viejo de Agres (8). Continúa en ascenso y pasa a llevar, por la derecha, el Barranco de la Quebrantá. Cruza el antiguo Ferrocarril Cieza-Muro de Alcoy; deja a la izquierda el “Club de tenis” y, posteriormente, dos caminos, a la vez que, por la derecha, se le va alejando el barranco.



Pasa por el puente existente sobre la Línea del Ferrocarril Alcoy-Xàtiva y prosigue en ascenso dejando a ambos lados edificaciones y caminos: de esta forma se introduce en la Sierra de Mariola. El camino asfaltado por el que discurre se estrecha y pasa a ser de tierra. En un primer tramo va entre muretes de bancales de almendros, para discurrir, luego, entre pinos, con dirección O-SO.

El camino pasa a discurrir por el lecho del Barranco de La Quebrantá, aguas arriba; llega de esta manera la vía pecuaria a un cruce, en el que abandona el camino para continuar por una trocha, llevando como eje el barranco; llega así a Casita Zigala y la deja a la derecha. Prosigue por el barranco hasta que, recorridos unos 200 metros, al llegar al Paraje El Contador, finaliza su trazado.

Tiene una longitud aproximada de 3.900 m. y una anchura legal de 10 m., que se propone como necesaria.

#### *7.- Colada del Corral Blanco*

Inicia su trazado por el término municipal de Muro de Alcoy, procedente del de Otos, por el M-3T de los municipios de Gayanes y los dos citados anteriormente, en la Sierra de Benicadell, sita en la Partida de Turballos. Desciende, con dirección S-SO, por una senda que discurre por la cresta existente entre el partitèrminos de Gayanes y las Lomas de Pelegrín, a la izquierda, y la línea eléctrica de alta tensión, a la derecha.

Va girando a la izquierda, al igual que la citada cresta, hasta llegar a unos bancales de olivos, punto en el que continúa su descenso por una senda que después se transforma en camino; éste deja un camino a la derecha y, posteriormente, otro a la izquierda.

De esta forma llega junto al Corral Blanco. Prosigue por el camino que trae, el cuál deja el corral a la izquierda.

Después de rodear el corral, y cuando el camino realiza un giro brusco a la izquierda, lo abandona para continuar en descenso, y con dirección S, por una trocha que



discurre entre pinos. Recorridos unos 250 metros, pasa junto a una curva del camino del Corral Blanco, la cual queda a la izquierda.

Sigue por la trocha, ahora con dirección S-SE, hasta que, recorridos unos 50 metros, toma el curso del camino anterior. (Este discurre con dirección S-SE por entre cultivos de secano). Inmediatamente llega a un cruce en el que se le separa por la derecha un camino de finca.

Continúa como viene y pasa junto a una casa de campo y unos pinos, que deja a la izquierda. Recorridos unos 100 metros, llega al camino Viejo de Beniarrés, punto en el que finaliza su trazado por unirse a la Vereda de Albaida (3).

Tiene una longitud aproximada de 2.100 m. y una anchura legal de 8 m. Se propone como necesaria una anchura variable entre 6 y 8 m.

#### *8.- Colada del Camino Viejo de Agres*

Inicia su trazado por el término municipal de Muro de Alcoy, procedente del de Agres, por el camino que le da nombre, en la Partida El Estret. Toma dirección E-SE y avanza llevando la antigua línea del Ferrocarril Cieza-Muro de Alcoy y la actual línea del Ferrocarril Alcoy-Xátiva, a izquierda y derecha, respectivamente. Llevará como eje el citado camino, hasta llegar a la Carretera A-202.

Va acercándose al antiguo Ferrocarril hasta que, recorridos unos 320 metros, pasa a coincidir con éste durante unos 150 metros. Lo deja después a la izquierda y comienza a llevarlo muy cercano, durante unos 200 metros, para volver a coincidir con él durante unos 100 metros. Recorridos estos 100 metros, y al llegar a una encrucijada de caminos, junto a las ruinas de la Caseta del Guarda de la antigua línea del Ferrocarril, que queda a la derecha, desciende por el camino que trae entre una zona de edificaciones de la Partida Carretera de Agres.



A continuación, llega a un cruce en el que se le une por la izquierda la Colada del Corral de Alonso (11). Sigue con dirección S-E y llega a la Carretera A-202, a la altura de su Km. 14,300. Coincidirá con la carretera hasta la altura del Km. 14,500, punto en el que coge un camino que sale a la derecha para avanzar, con dirección S-E, por la Partida La Plana.

Pasa entre dos vallas de edificaciones; lleva por la valla de la izquierda una pinada. Cruza el camino del Racó del Puig y prosigue como viene, llevando cultivos de olivos por la derecha y dejando caminos y edificaciones a la izquierda.

El camino pasa a llevar como márgenes vallas de edificaciones; cruza el Camino del Rincón y el Barranco de la Quebrantá. Deja a la izquierda la “Casa de La Viuda de Torregrosa” y cruza la Colada de La Quebrantá, que discurre por el camino del mismo nombre.

Continúa como viene entre vallas de edificaciones y cruza un camino. Deja otro a la derecha y atraviesa una pista asfaltada. El camino se reduce a una trocha por la que la vía pecuaria descende entre vallas de edificaciones, hasta el Barranco de La Querola. En este barranco, y junto al túnel bajo la Carretera N-340, se encuentra el Abrevadero de La Fuente de La Lentilla. (Éste, en la actualidad, se encuentra muy alterado debido a las obras de la nueva Carretera N-340).

Atraviesa el túnel anterior y adopta dirección S-SE, para seguir por el camino de servicio de la carretera, la cual lleva por la derecha; deja a la izquierda los Viveros Biosca. Abandona después la compañía del carril de servicio y se ladea a la izquierda, para descender y seguir aguas arriba de una pequeña rambla; en este tramo el camino se transforma en una pequeña senda.

Inmediatamente ve cortado su paso debido a una edificación. Al otro lado de ésta, avanza como viene, siguiendo todavía el curso de la rambla, ahora entre cultivos de olivos. Recorridos unos 200 metros, después de la edificación anterior, llega a una encrucijada de caminos. Llegado este punto finaliza su trazado por unirse a la Vereda de La Arpella (2).



Tiene una longitud aproximada de 3.900 m. y una anchura legal variable entre 10 y 8 m. Se propone como necesaria una anchura de 8 m.

#### *9.- Colada del Molino de Pedro*

Inicia su trazado al separarse de la Vereda del Camino Viejo de Muro, en el cruce con la Carretera A-V-1032, situado a la altura del Km 3,400 de ésta. Toma dirección N-NE y avanza llevando como eje la carretera. Deja a la derecha un desguace y la nave de la C.A.M. De esta forma llega a la C-3311 y la cruza, a la altura de su Km. 6,150.

Prosigue, con dirección N, llevando como eje el camino de acceso a la Alquería de Jordá. Recorridos 150 metros abandona este camino y gira a la derecha para continuar por el Camino del Molino de Pedro, el cual llevará como eje durante el resto de su trazado.

Sigue, con dirección N-E, por el citado camino, pasando junco a la “Fábrica Textil Gipertex”, que queda a la derecha. Deja luego, en ese mismo lado, un camino y la “Caseta del Mut”.

Pasa junto al Molino de Pedro, que deja a la izquierda, y cruza el Río Agres. Continúa en ascenso por el camino que trae, hasta que, recorridos unos 350 metros, finaliza su trazado por introducirse en el término de Alcocer de Planes.

Tiene una longitud aproximada de 1.400 m. y una anchura legal variable entre 6 y 8 m., que se considera como necesaria.

#### *10.- Colada de Cela*

Inicia su trazado al separarse de la Vereda del Ventorrillo (1), en su confluencia con la Plaza González, sita en el casco urbano de Muro de Alcoy. Toma dirección N-E y avanza por la Calle Francisco Borja; cruza la Avenida del País Valencià o Carretera C-3311, a la altura del Km. 5,400.





Prosigue con la dirección que trae, llevando, ahora como eje el Camino de Muro a Cela, el cual lleva en un primer tramo edificaciones a ambos lados. Pasa luego a llevar por la derecha del camino una acequia, mientras que por la izquierda continúa llevando edificaciones. Pasa junto a la “fustería”, que deja a la derecha, y gira por el camino que trae levemente a la izquierda, para seguir con dirección N; queda a la derecha un camino de acceso a la Alquería de Jordá.

Cruza la Carretera A-100, a la altura de su Km. 0,400, para continuar como viene, llevando ahora los terrenos de prácticas de autoescuela por la izquierda del camino; deja en ese mismo lado un grupo de edificaciones. El camino que trae enlaza con la Carretera A-100, a la altura de su Km. 0,700. Continúa con dirección N-NE, llevando como eje la citada carretera. Pasa por el puente sobre el Río Agres y llega al Km. 0,900, punto en el que abandona la carretera para continuar con dirección N, llevando como eje, de nuevo, el Camino de Muro a Cela.

Se introduce de esa forma en el núcleo urbano de Cela de Nuñez. Deja a la izquierda el lavadero y gira por la calle de la derecha para acceder a la Plaza de La Virgen y después seguir por la Calle Mayor. Cruza de nuevo la A-100 a la altura de su Km. 1,150 y continúa con dirección E, por la Calle Ravalet.

Finalizado el núcleo urbano, la citada calle pasa a denominarse Camino del Rafol, camino que llevará desde ahora como eje, alcanza el Abrevadero de La Fuente del Paraíso (la fuente queda a la derecha). Este abrevadero se encuentra en un pequeño espacio, rodeado en su parte sur por una valla de obra perteneciente a la edificación colindante. En la actualidad sólo consta de una pila.

Continúa como viene; deja caminos de fincas a ambos lados y el acceso a Casa Micheta a la izquierda. Recorridos unos 200 metros, después del camino anterior, finaliza su trazado por introducirse en el término municipal de Alcocer de Planes.



Tiene una longitud aproximada de 2.200 m. y una anchura legal variable entre 6 y 8 m., que se considera necesaria.

#### *11.- Colada del Corral de Alonso*

Inicia su trazado al separarse de la Colada del Camino Viejo de Agres (8), unos 120 metros al E-SE de la Caseta del Guarda, en las casas de la Partida Carretera de Agres. Toma dirección N y desciende por el camino que lleva a la Carretera A-202, a la que llegará a la altura de su Km. 14,000.

Prosigue, con dirección N-O, por la carretera anterior, hasta que llegado el Km. 13,900 gira a la derecha y desciende llevando como eje el camino de acceso a la Fuente del Baladre. Deja a la izquierda un par de caminos, una balsa y la Casa de Satorre.

De esta forma llega al Río Agres, punto en el que se encuentra el Abrevadero de La Fuente del Baladre. (La fuente está situada junto al río y a la derecha del camino). Está formado por una caseta de obra y una pila, aunque ésta no era su forma antigua.

Cruza el río, se introduce en la Partida El Pinar, y asciende por el camino que tras con dirección NO. Supera un pequeño barranco y deja a la izquierda del camino dos edificaciones. Llega así a una encrucijada de caminos, en la que gira a la derecha para seguir, con dirección E, llevando como eje el Camino del Pinar.

Deja un camino a la izquierda y supera un pequeño barranco. Prosigue entre cultivos de secano de olivos, superando caminos de fincas; deja a la izquierda el camino de acceso al Pozo del Pinar.

Recorridos unos 300 metros desde ese último cruce, y junto a la “Casa de Mario”, gira a la izquierda y asciende, con dirección N-O, llevando como eje un “Reguero”. Este discurre llevando a ambos lados cultivos de almendros. Después de unos 200 metros llega a las Peñetas de Blasco, punto en el que deja un grupo de pinos a la derecha. Continúa con dirección O, llevando por la derecha un murete de bancale.



Avanza de la forma indicada, entre cultivos de almendros, y gira a la derecha, de la misma forma que el margen. Adopta dirección N y llega a las ruinas del “Corral de Alonso”. Gira a la derecha y desciende por el “Camino del Corral de Alonso”. Recorridos unos 50 metros, cuando el camino gira a la derecha, lo abandona para descender, con dirección N-E, por una pequeña senda entre cultivos de almendros y olivos.

Unos 100 metros más adelante enlaza de nuevo con el camino, en una curva realizada por éste. Toma como eje el camino y desciende para pasar por el túnel existente bajo la nueva Carretera N-340.

Superado el túnel, gira a la derecha y desciende con dirección S-SE por un terraplén, junto a una regadera, realizado aquél para la construcción de la carretera. Enlaza inmediatamente con el antiguo camino y prosigue por él con dirección E-NE.

Llega seguidamente a la antigua Carretera N-340, a la altura de su Km. 808,300, punto en el que finaliza al unirse a la Vereda del Ventorrillo (1).

Tiene una longitud aproximada de 3.100 y una anchura legal de 6 m., que se considera necesaria.

#### *12.- Colada del Camino de Cocentaina a Benimarfull*

Inicia su trazado por el término municipal de Muro de Alcoy, procedente del de Benimarfull, por el Camino de Benimarfull a Cocentaina, en las cercanías del Barranco de La Alcachofa, en la Partida Cabañas. Durante todo su trazado llevará como eje el Camino de Benimarfull a Cocentaina. Toma dirección O-SO y cruza el barranco citado, dejando a la derecha una granja.

Deja a la derecha el camino de acceso a la Casa Blanca, sita en el Morro Sanabre y llega al cruce con el Camino de Alquería a Benillup. Por este camino discurre la Colada del Camino de Casa Blanca y Benillup (13), la cual cruza.



El camino que trae pasa a ser eje de partitèrminos con Alquería de Aznar. Discurrirá de esta forma con dirección O-SO, hasta que, recorridos unos 250 metros, y al llegar al Barranco del Chorro, finaliza su trazado por el término municipal de Muro de Alcoy.

Tiene una longitud aproximada de 600 m. y una anchura legal variable entre 6 y 8 m., que se considera necesaria.

### *13.- Colada del Camino de Casa Blanca y Benillup*

Inicia su trazado por el término municipal de Muro de Alcoy, procedente del de Alquería de Aznar, por el camino que le da nombre, en el puente sobre el Río Serpis, en la Partida Cabañas. Durante todo su trazado llevará como eje el citado camino, en la actualidad pista asfaltada, durante casi todo su recorrido. Superado el puente, toma dirección N-E y asciende por el camino. Realiza un par de curvas, a derecha e izquierda respectivamente, y continúa, ahora, con dirección E-SE.

El camino avanza entre cultivos de secano dejando casas de labranza y caminos de fincas a ambos lados; cercano y por la derecha, lleva el Barranco del Chorro. De esta forma llega al cruce con el Camino de Cocentaina a Benimarfull, punto en el que cruza la colada nº 12 de la presente Clasificación.

Continúa con dirección S-E, por el camino que trae, el cual pasa a ser de tierra y eje de partitèrminos con Alquería de Aznar. Discurrirá así durante unos 300 metros, hasta que llega al M-3T con Cocentaina. Llegado a este punto, finaliza su trazado por Muro de Alcoy al introducirse en el término municipal de Cocentaina.

Tiene una longitud aproximada de 450 m. y una anchura legal de 10 m., que se propone como necesaria.



## Clasificación Vías Pecuarias

Nº	DENOMINACIÓN	LONGITUD (en metros)	ANCHURA EN METROS	
			Legal	Necesaria
1	Vereda del Ventorrillo	2.400	15	10
		2.500	10	8-6
		1.000	10:2	8-6:2
		1.300	10	10
2	Vereda de La Arpella	1.900	20	10-8
3	Vereda del Puerto de Albaida	4.500	20	10
4	Vereda del Camino viejo de Muro	2.600	10	10-8
		150	10:2	10-8:2
5	Colada de Querola	1.600	18	10
		150	18:2	10:2
6	Colada de la Quebrantá	3.900	10	10
7	Colada del Corral Blanco	2.100	8	8-6
8	Colada del Camino Viejo de Agres	3.900	10-8	8
9	Colada del Molino de Pedro	1.400	6-8	6-8
10	Colada de Cela	2.200	6-8	5-8
11	Colada del Corral de Alonso	3.100	6	6
12	Colada del Camino de Cocentina a Benimarfull	350	6-8	6-8
		250	6-8:2	6-8:2
13	Colada del Camino de Casa Blanca y Benillup	150	10	10
		300	10:2	10:2



## Clasificación Abrevaderos

ABREVADERO DE LA FUENTE DEL BALADRE

ABREVADERO DE FONTANELLETES

ABREVADERO DE LA FUENTE DE LA LENTILLA

ABREVADERO DE LA FUENTE DEL BATA

ABREVADERO DE SAN ROQUE

ABREVADERO DEL RIO SERPIS

ABREVADERO DE LA FUENTE DE PIEDRA

ABREVADERO DE LA FUENTE DEL PARAISO

Las anchuras de las vías pecuarias se adaptan a los obstáculos naturales del terreno. Se adaptan también al ancho de las calles, a su paso por las zonas urbanas consolidadas.



## Vías Pecuarias

### 1.- Vereda del Ventorrillo

Longitud aproximada (Mts)	Anchura (Metros)				Superficie (m <sup>2</sup> )			
	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.
2.400	15	10	5	-	36.000	24.000	12.000	-
2.500	10	8-6	2-4	-	25.000	17.500	7.500	-
1.000	10:2	8-6:2	2-4:2	-	5.000	3.500	1.500	-
1.300	10	10	-	-	12.000	13.000	-	-

### 2.- Vereda de La Arpella

Longitud aproximada (Mts)	Anchura (Metros)				Superficie (m <sup>2</sup> )			
	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.
1.900	20	10-8	10-12	-	38.000	17.100	20.900	-

### 3.- Vereda del Puerto de Albaida

Longitud aproximada (Mts)	Anchura (Metros)				Superficie (m <sup>2</sup> )			
	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.
4.500	20	10	10	-	90.000	45.000	45.000	-



4.- Vereda del Camino Viejo de Muro

Longitud aproximada (Mts)	Anchura (Metros)				Superficie (m <sup>2</sup> )			
	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.
2.600	10	10-8	0-2	-	26.000	23.400	2.600	-
150	10:2	10:2	0-2:2	-	750	675	75	-

5.- Colada de La Querola

Longitud aproximada (Mts)	Anchura (Metros)				Superficie (m <sup>2</sup> )			
	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.
1.600	18	10	8	-	28.800	16.000	12.800	-
150	18:2	10:2	8:2	-	1.350	750	600	-

6.- Colada de La Quebranta

Longitud aproximada (Mts)	Anchura (Metros)				Superficie (m <sup>2</sup> )			
	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.
3.900	10	10	-	-	39.000	39.000	-	-

7.- Colada del Corral Blanco

Longitud aproximada (Mts)	Anchura (Metros)				Superficie (m <sup>2</sup> )			
	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.
2.100	8	8-6	0-2	-	16.800	14.700	2.100	-





8.- Colada del Camino Viejo de Agres

Longitud aproximada (Mts)	Anchura (Metros)				Superficie (m <sup>2</sup> )			
	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.
3.900	10-8	8	0-2	-	35.100	31.200	3.900	-

9.- Colada del Molino de Pedro

Longitud aproximada (Mts)	Anchura (Metros)				Superficie (m <sup>2</sup> )			
	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.
1.400	6-8	6-8	-	-	9.800	9.800	-	-

10.- Colada de Cela

Longitud aproximada (Mts)	Anchura (Metros)				Superficie (m <sup>2</sup> )			
	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.
2.200	6-8	6-8	-	-	15.400	15.400	-	-

11.- Colada del Corral de Alonso

Longitud aproximada (Mts)	Anchura (Metros)				Superficie (m <sup>2</sup> )			
	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.
3.100	6	6	-	-	18.600	18.600	-	-



12.- Colada del Camino de Cocentaina a Benimarfull

Longitud aproximada (Mts)	Anchura (Metros)				Superficie (m <sup>2</sup> )			
	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.
350	6-8	6-8	-	-	2.450	2.450	-	-
250	6-8:2	6-8:2	-	-	875	850	-	-

13.- Colada del Camino de Casa Blanca y Benillup

Longitud aproximada (Mts)	Anchura (Metros)				Superficie (m <sup>2</sup> )			
	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.
150	10	10	-	-	1.500	1.500	-	-
300	10:2	10:2	-	-	1.500	1.500	-	-

Totales

Longitud aproximada (Mts)	Anchura (Metros)				Superficie (m <sup>2</sup> )			
	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.	Legal	Neces.	Sobra.	Innec.
35.750	-	-	-	-	404.925	295.950	108.975	-



### Cruces con Carreteras

<b>CARRETERA</b>	<b>PUNTO KILOMÉTRICO (aprox.)</b>	<b>VÍA PECUARIA</b>
N-340	250 m. al S-E de la antigua "Casa de la Guardia Civil"	1
N-340	1.000 m. al N del puente del "Río Agres"	1
N-340	807,900 cae la antigua "N-340"	1
N-340	150 m. al N del puente del "Río Agres"	1
A-V-1032	3,400	4
N-340	805,30 de la antigua "N-340"	6
C-3311	6,150	8
C-3311	5,400	10
A-100	0,400	10
A-100	1,150	10

### Tramos coincidentes con Carreteras

<b>CARRETERA</b>	<b>ENTRE KILÓMETROS (aprox.)</b>	<b>VÍA PECUARIA</b>
N-340	806,000-805,950 de la antigua "N-340"	1
C-3311	7,850-7,500	4
A-202	14,300-14,500	8
A-V-1032	3,400-3,650	9
A-100	0,700- 0,900	10
A-202	14,000- 13,900	11



**En el acta del 10 de junio de 2004 se realizan las siguientes modificaciones:**

*1.- Vereda del Ventorrillo:*

Se cambia la denominación de “Plaza Ramón Gonzálbez” de la clasificación por “Plaza Matzam”.

*2.- Vereda de la Arpella:*

Se comprueba el cambio de los siguientes topónimos:

- Donde dice “Antiguo Camino del Cementerio” debe decir Avda. Francisco Vitoria Laporta.
- Donde dice calle Rey D.Jaime debe decir calle La Bola.

*6.- Colada de la Quebranta:*

No es afectada por el Plan General, pero cabe indicar que en su recorrido se ha comprobado que está cortado por la Carretera Nacional 340 kilómetro 805,350.



## **Artículo 6.34. Suelo no urbanizable de protección ferroviaria. (S.N.U.P.F.)**

### **A. Ámbito.**

Se protege especialmente la infraestructura ferroviaria.

### **B. Áreas de afección.**

Las áreas de influencia de la infraestructura ferroviaria se atenderán a lo dispuesto en los artículos 280 y 281 del Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de ocho metros de anchura a cada lado de la misma. Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la que se añade una segunda zona a partir de la citada arista, de ocho metros de anchura, medida en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 20 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores a la explanación.

La zona de afección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de la zona de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores a la explanación.



Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril se recogen el Capítulo III del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres aprobada en el Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre.

### **Artículo 6.35. Suelo no urbanizable de protección ecológica. (S.N.U.P.E.)**

#### **A. Ámbito.**

Se protegen con este concepto aquellos ámbitos que por sus características intrínsecas, desde el punto de vista forestal, o sus condiciones paisajísticas respecto a la ciudad o los núcleos urbanos, lo hagan merecedores de tal clasificación. Corresponde principalmente a la Sierra de Benicadell.

#### **B. Usos permitidos.**

Por sus características, para el mantenimiento y conservación del suelo natural se establecen los siguientes tipos de usos posibles:

- *Preservación estricta.* Presupone el mantenimiento de las características y situación actual, sin intervención alguna. Sólo se consideran posibles las actuaciones tendentes a su contemplación científica o cultural.
- *Conservación activa.* Obliga al mantenimiento del uso actual en las condiciones en que se realiza, aceptándose mejoras de adecuación y actividades culturales.
- *Regeneración del ecosistema.* Permite los tratamientos de tipo cultural capaces de aproximar el sistema a su situación original u otras fases de equilibrio de mayor valía como podas, limpieza, pastoreo controlado, entresacas, aprovechamientos primarios, etc.
- *Actividades científico-culturales.* Engloban la utilización del medio para tareas científicas o culturales, individuales o colectivas, tendentes al conocimiento e



iniciación a la apreciación de la naturaleza. Pueden suponer pequeñas modificaciones en el medio atendiendo a las infraestructuras básicas necesarias, como observatorios, refugios, aulas de naturaleza, etc.

- *Repoblación forestal.* Integra la plantación o siembra de especies, principalmente arbóreas, y a ser posible autóctonas, que han de seleccionarse por criterios ecológicos y paisajísticos, siendo secundarios los productivos. El emplazamiento y tipología de las especies a emplear, habrá de estar previamente controlado por los servicios técnicos competentes.
- *Excursionismo y paseo.* Actividad de carácter extensivo, poco incidente en el medio debido a la prácticamente nula infraestructura necesaria para su realización; todo lo más, pequeñas sendas, pasos de cauces, miradores, etc. integrados en el paisaje.
- *Recreo concentrado.* Es la disposición dentro de un terreno determinado de actividades recreativas de diferente tipo que incluye la disposición de mesas y bancos rústicos, puntos para fuegos, cobertizos o sombreros, papeleras, aseos, recreativos infantiles, etc. autorizados por el Ayuntamiento. Incluye la acampada nocturna, con montaje de tiendas por una sola noche, en lugares acotados para ello.
- *Acampada y camping.* Este tipo de instalaciones supone la creación de una serie de instalaciones básicas, provisionales en el primer caso y permanentes en el segundo, para estancias superiores a una (1) noche, con importante incidencia medio ambiental en función del nivel y categoría de los mismos. El vertido de aguas residuales no se podrá realizar mediante fosa séptica o pozos ciegos.
- *Caza y pesca.* Incluye la práctica de éstas actividades de acuerdo con la oportuna reglamentación local, autonómica y nacional. La concepción de esta actividad se supone estructurada conforme a lo establecido en el capítulo III de la Ley 4/89 de



27 de marzo sobre conservación de espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres así como por la legislación vigente de la Comunidad Valenciana.

- *Ganadería extensiva.* Aplicable a zonas de pastizal aprovechable, fundamentalmente a diente.
  
- *Almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera o forestal y las instalaciones necesarias para su explotación.* Los almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal se podrán realizar en los términos autorizados por estas normas, con construcciones adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia. Las condiciones edificatorias son las siguientes: la parcela mínima es de 50.000 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima es de 500 m<sup>2</sup> en el caso de almacenes vinculados a actividad agrícola o forestal, y de 1.000 m<sup>2</sup> en el caso de almacenes vinculados a actividad ganadera; la altura máxima es de 5 m (hasta el arranque de la cubierta, excluyéndose ésta), permitiéndose una sola planta. Excepcionalmente podrán rebasar la altura máxima de cubrera elementos tales como silos, depósitos de agua, etc., hasta una altura total y absoluta de 10 m. La distancia mínima a linderos de las edificaciones se establece en 10 m. Excepcionalmente, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas anteriormente. Como condición previa a la concesión de licencia urbanística, el solicitante deberá acreditar su condición de agricultor y el interés y la viabilidad económica de la actuación solicitada. En el caso de obras tales como casetas de aperos, la parcela mínima se fija en 40.000 m<sup>2</sup>, permitiéndose como máximo una superficie construida de 20 m<sup>2</sup>. El retranqueo mínimo a linderos será de 3 metros, y la altura máxima será de 3 metros. Para la concesión de licencia municipal de construcción de caseta de aperos no se exigirá autorización previa del órgano competente de la Generalitat en materia de urbanismo.





- *Infraestructuras y servicios.* Se incluyen en este apartado las carreteras, las líneas aéreas de conducción eléctrica, telefónica, etc., antenas de telecomunicaciones (tal y como se delimita en el plano de ordenación estructural 4.1), las plantas potabilizadoras o depuradoras de aguas y los transportes por tubería de elementos líquidos o gaseosos, como oleoductos, gasoductos, etc.

Dentro de esta clasificación, admitirán edificios los siguientes usos de los descritos anteriormente:

- Actividades científico-culturales.
- Acampadas y camping.
- Vivienda unifamiliar.
- Almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera o forestal y las instalaciones necesarias para su explotación.

#### C. Usos prohibidos.

Todos los demás y específicamente:

- Los vertederos de residuos sólidos de cualquier tipo.
- Las explotaciones mineras o extractivas de cualquier tipo.
- Las instalaciones industriales.

### **Artículo 6.36. Suelo no urbanizable de protección medioambiental. (S.N.U.P.M.A.)**

#### A. Ámbito.

Se protegen con este concepto los terrenos coincidentes con la zonificación denominada Parque Natural, establecida por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra Mariola.



El ámbito del Parque Natural se divide en las siguientes unidades de zonificación:

- Áreas de Protección Integral
- Áreas de Protección Ecológica
- Áreas de Protección Paisajística

#### B. Usos.

Se permitirán los usos establecidos para cada una de estas zonas en el PORN de la Sierra Mariola.

En cuanto a los usos prohibidos también será de aplicación el PORN de la Sierra Mariola.

Para la eventual autorización de cualquier actuación, plan o proyecto deberá ser precedida por una adecuada evaluación de los efectos ambientales derivados de su desarrollo, en los términos establecidos en la legislación vigente al respecto.

#### **Artículo 6.37. Suelo no urbanizable de protección forestal. (S.N.U.P.Fo.)**

##### A. Ámbito

Se protegen con este concepto los terrenos coincidentes con la zonificación denominada Áreas Forestales (dentro del área de amortiguación), establecida por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra Mariola.

El ámbito de las áreas de amortiguación del PORN se divide en las siguientes unidades de zonificación:

- Áreas Forestales
- Áreas Agrícolas
- Áreas Urbanas



- Áreas Actividades Extractivas
- Áreas Recreativas

### C. Usos.

Se permitirán los usos establecidos para las áreas forestales en el PORN de la Sierra Mariola.

En cuanto a los usos prohibidos también será de aplicación el PORN de la Sierra Mariola.



## **TITULO VII. ORDENACION PORMENORIZADA.**

### **SECCIÓN 1ª. REGLAS DE APLICACIÓN.**

#### **Artículo 7.1. Concepto y ámbito de aplicación.**

1.- Las condiciones particulares de la edificación y de los usos del suelo contenidas en este título son las que regulan, junto con la ordenación estructural y el resto de ordenación de estas Normas Urbanísticas, los correspondientes parámetros de ordenación pormenorizada en las zonas de suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable ordenados pormenorizadamente.

2.- Según las obras de edificación de que se trate, se observarán las siguientes reglas en orden a la aplicación de la presente ordenación pormenorizada, y sin perjuicio de las precisiones que puedan establecerse al respecto en los artículos siguientes:

2.1.- En obras de nueva planta, la edificación cumplirá las condiciones de zona.

2.2.- Las obras de ampliación no superarán los límites de ocupación existente o permitida, ni la altura máxima que se señale en las Normas Urbanísticas; el total resultante no podrá sobrepasar la edificación máxima permitida.

2.3.- Las obras de reestructuración que mantengan la fachada y forjados podrán realizarse en edificios que superen la altura máxima y ocupación permitidas.

2.4.- Las condiciones de zona relativas a los usos no son de aplicación a los usos existentes, pero sí a los cambios de uso y a los nuevos usos que se implanten.

#### **Artículo 7.2. Contenido.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.



## **SECCIÓN 2ª. SUELO URBANO.**

### **Artículo 7.3. Zona A. Casco.**

1.- Tanto el uso característico como los compatibles se entienden admisibles cuando el solar cuente con condiciones de accesibilidad viaria normales, es decir, cuando dé frente a un tramo de calle con acceso y salida de circulación rodada por lados opuestos y con un ancho mínimo de calzada pavimentada de 3 m. En caso contrario, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento podrán denegar la radicación de usos distintos del residencial unifamiliar o colectivo con más de seis viviendas.

#### 2.- Condiciones de la parcela:

2.1.- No se imponen condiciones dimensionales mínimas, debiéndose no obstante cumplir las establecidas en esta normativa para cada uso admitido.

2.2.- A los efectos de reparcelación, segregación y agregaciones de parcela, y con las excepciones que se establecen en el artículo 6.3.4, se fija como mínima la de superficie igual a 100 m<sup>2</sup>, con un lindero frontal mínimo de 5 m, en la que sea posible inscribir un círculo de 5 m de diámetro. En cualquier caso, y aunque se realicen agregaciones o segregaciones, la nueva edificación deberá de acusar el parcelario original, tratando de manera diferenciada los paños de fachada coincidentes con los frentes preexistentes.

#### 3.- Condiciones de ubicación de la edificación:

3.1.- La nueva edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del Plan, que solo podrán modificarse en los supuestos previstos en el artículo 6.3.3 o, en casos excepcionales y por acuerdo del Ayuntamiento, cuando éste lo estime oportuno por necesidades funcionales de la red viaria y de los espacios libres. En obras sobre edificios existentes cuyo



nivel de intervención llegue hasta la rehabilitación (ésta incluida), deberán respetarse las alineaciones exteriores e interiores existentes.

3.2.- En manzanas cerradas la planta baja podrá ocupar íntegramente la parcela en las condiciones establecidas en el artículo 51 del Título I de las Ordenanzas Municipales y las plantas superiores a la baja tendrán un fondo máximo de 17 m.

3.3.- En manzanas abiertas, el fondo máximo de la edificación - plantas bajas y superiores - será de 17 m, o, en solares ya edificados con mayor fondo, el existente.

#### 4.- Condiciones de edificabilidad:

4.1.- La altura mínima se establece en una planta, quedando obligado en este caso el propietario de la nueva edificación a tratar con materiales de fachada utilizados tradicionalmente en la zona, en cualquier caso supervisados por los servicios técnicos y de Arqueología del Ayuntamiento, las medianerías colindantes descubiertas.

4.2.- En las manzanas abiertas a las que se refiere el apartado 3.3) anterior, la superficie máxima edificable será la equivalente de aplicar en el solar una altura máxima de 3 plantas a un fondo máximo edificable de 17 m, incluso en solares en los que, de acuerdo con el apartado citado, se admitan mayores fondos. En el resto de las manzanas, la superficie máxima edificable será la que resulte de aplicar las demás condiciones descritas para la Zona A (Casco) en los Títulos VI (Ordenación Estructural) y VII (Ordenación Pormenorizada) de esta Normativa.



#### **Artículo 7.4. Zona B. Extensión de casco.**

##### 1.- Condiciones de la parcela:

1.1.- No se establecen condiciones específicas para la parcela mínima.

1.2.- A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas y con excepción de la situación a la que se refiere el artículo 6.3.4, se establece como mínima la de superficie igual a 150 m<sup>2</sup> con un lindero frontal mínimo de 7.50 m en el que sea posible inscribir un círculo con diámetro de igual dimensión.

##### 2.- Condiciones de ubicación de la edificación:

2.1.- La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del Plan y solo podrán modificarse en los supuestos previstos en el artículo 6.3.3.

2.2.- La edificación podrá ocupar en planta baja y bajo rasante la totalidad de la parcela edificable.

2.3.- El fondo máximo edificable por encima de la planta baja será de 17 m y sólo se podrá rebasar en los vuelos y salientes de fachada autorizados en el artículo 3 del Título II de las Ordenanzas Municipales.

##### 3.- Condiciones de edificabilidad:

3.1.- La altura mínima se establece en dos menos que la máxima permitida, quedando obligado el propietario de la nueva edificación a tratar adecuadamente las medianerías descubiertas.



3.2.- La superficie máxima edificable será la que resulte de aplicar el resto de las condiciones descritas para la Zona B (Extensión de casco) en los Títulos VI (Ordenación Estructural) y VII (Ordenación Pormenorizada) de esta Normativa.

### **Artículo 7.5. Zona C. Unifamiliar adosada.**

#### 1.- Condiciones de la parcela:

1.1.- No se establece parcela mínima siempre que se cumplan las demás condiciones establecidas para la zona C.

1.2.- A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínima la de superficie igual a 75 m<sup>2</sup> en la que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 6 m con un frente de igual dimensión.

#### 2.- Condiciones de ocupación de la edificación:

2.1.- La edificación no sobrepasará las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del Plan, excepto en la dimensión de los vuelos permitidos.

2.2.- Se retranqueará del testero un mínimo de 4 m, la parte destinada a vivienda.

2.3.- El índice máximo de ocupación será del 75 %, se computará el uso exclusivo de vivienda. Si la planta baja se destina en un 60 % como mínimo a garaje, se podrá ocupar la totalidad de la parcela con el mismo uso. La ocupación del 75 % se deberá cumplir a partir de la planta primera.





## **Artículo 7.6. Zona D. Unifamiliar aislada.**

### 1.- Condiciones de la parcela:

1.1.- La superficie mínima será igual a 250 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 15 m, en la que sea posible inscribir un círculo de igual diámetro.

### 2.- Condiciones de ubicación de la edificación:

2.1.- La edificación podrá adosarse a la alineación; la distancia de aquella a los linderos laterales y testero será igual a la mitad de su altura total y nunca inferior a 3 m.

2.2.- La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales de la parcela en los siguientes casos:

- Cuando ya exista edificación medianera colindante.
- Cuando se redacte y ejecute un proyecto unitario con el colindante.
- Cuando el colindante contraiga compromiso escriturado de edificar adosado. En este caso, la medianería será tratada con materiales y acabados similares a los de fachada si el colindante no se compromete a edificar en un plazo máximo de dos años.

### 3.- Condiciones de edificabilidad.

El índice máximo de ocupación será del 35%.



## **Artículo 7.7. Zona E. Industrial.**

### 1.- Condiciones de la parcela.

Se establece como parcela mínima la de superficie igual a 250 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de parcela de 15 m y en la que sea posible inscribir un círculo de diámetro mínimo de igual dimensión.

### 2.- Condiciones de ubicación de la edificación.

2.1.- La edificación se retranqueará 5 m de las alineaciones exteriores señaladas en la documentación gráfica del Plan. Siempre que las edificaciones de las parcelas colindantes presenten medianería, ésta quedará tratada con igual calidad estética y constructiva que la fachada principal.

2.2.- La distancia mínima de la edificación al lindero lateral, cuando no se trate de edificación entre medianerías, será igual o mayor de 3 m.

2.3.- El índice máximo de ocupación será del 75 %.

2.4.- El 25% de ocupación restante se dejará, siempre que se pueda, hasta línea de fachada, completándose el resto detrás cuando sea necesario.

2.5.- Las edificaciones existentes previa aprobación del presente Planeamiento situadas en cualquier suelo industrial urbano podrán establecer un índice máximo de ocupación del 100 %, regularizando su situación mediante la presentación del correspondiente documento técnico.



## **Artículo 7.8. Zona F. Dotacional.**

### 1.- Condiciones de las parcelas dotacionales edificadas:

Las parcelas ocupadas por edificación dotacional en el momento de aprobación del Plan General cumplirán las siguientes condiciones:

1.1.- En parcelas con edificación dotacional en edificio no aislado, en caso de reedificación o de ampliación, se cumplirán las condiciones de ubicación de la manzana en la que se sitúe la parcela.

### 1.2.- En parcelas con edificación dotacional aislada:

1.2.1.- Los coeficientes de ocupación máximos serán los existentes incrementados en un 10% para posibilitar ampliaciones de la misma actividad, asegurándose en cualquier caso una edificabilidad de  $0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  y un coeficiente de ocupación del 50%.

1.2.2.- En los supuestos del apartado 6.2) del artículo 6.10 del Título VI de esta Normativa, la nueva edificación cumplirá con respecto a la alineación exterior las mismas condiciones que la existente, debiendo, en consecuencia, retranquearse como mínimo las mismas distancias o pudiendo adosarse a la alineación exterior si aquella está adosada. Con respecto a los linderos laterales o al testero, la nueva edificación se retranqueará una distancia igual a la mitad de su altura o, al menos, respetará las mismas condiciones de la edificación dotacional existente.

1.2.3.- En caso de edificación de nueva planta dentro de parcelas ya edificadas, aquella podrá adosarse al edificio existente o plantearse como exenta, en cuyo caso deberá cumplir lo establecido en el apartado 2.2.2) siguiente.

### 2.- Condiciones de las parcelas dotacionales de nueva calificación:



Las parcelas vacantes en el momento de aprobación del Plan General y que se proponen de nueva calificación dotacional, cumplirán las condiciones siguientes:

2.1.- En parcelas entre medianerías se cumplirán las condiciones de ubicación de la manzana en la que se sitúe la parcela.

2.2.- En el resto de las parcelas:

2.2.1.- El índice máximo de ocupación se establece en función de la clase de equipamiento asignado a la parcela conforme a los siguientes valores máximos:

- Dotaciones deportivas en situación A: 10%

2.2.2.- La edificación cumplirá las siguientes condiciones de ubicación:

- La edificación podrá adosarse a la alineación exterior o retranquearse un mínimo de 3 m.
- La separación mínima a linderos laterales y al testero será igual o superior a la mitad de la altura de cornisa y nunca inferior a 3 metros.
- La distancia a cualquier edificación dentro de la misma parcela será igual o superior a la semisuma de las alturas de cornisa, pudiendo reducirse a la mitad si una de las fachadas es ciega o tiene huecos a piezas no habitables.



## **Artículo 7.9. Zona G. Zonas verdes y espacios libres.**

Son de aplicación las condiciones y directrices recogidas en el artículo 6.11 de estas Normas Urbanísticas.

## **Artículo 7.10. Zona H. R1.**

### 1.- Condiciones de la parcela:

1.1.- No se establece parcela mínima siempre que se cumplan las demás condiciones establecidas para la zona H.

1.2.- A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínima la de superficie igual a 120 m<sup>2</sup> en la que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 6 m con un frente de igual dimensión.

### 2.- Condiciones de volumen:

2.1.- La edificación dispondrá su fachada sobre las alineaciones fijas que figuran en la documentación gráfica, retranqueadas de esta alineación 4 m.

2.2.- El espacio retranqueado tan sólo se tratará como jardín sin que pueda autorizarse construcciones de tipo alguno que alteren su función.

2.3.- La edificación no sobrepasará un fondo edificable máximo de 12 m, medidos desde su línea de fachada. Sobre este fondo se podrá rebasar una profundidad de 4m más y el 50 % de la fachada siempre y cuando se destine a garaje.

2.4.- La altura máxima de la edificación no excederá de tres plantas, con una altura máxima de cornisa de 10 m, no autorizándose el aprovechamiento de cubierta.



2.5.- Los faldones de cubierta no superarán en ningún caso la pendiente mínima del 33 % ni la máxima del 50 %, en el caso de cubiertas inclinadas.

2.6.- La cara inferior del forjado de planta baja no superará la altura de 1 m, sobre la rasante de la acera medido en el punto medio de la fachada.

2.7.- Cada vivienda dispondrá de un garaje propio integrado en la edificación.



## SECCION 3ª. SUELO URBANIZABLE.

### Artículo 7.11. Sector residencial R2.

Normas particulares de la zona residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.

#### 1.- Delimitación y caracterización:

1.1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la trama correspondiente.

1.2.- El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda unifamiliar o colectiva conformando manzanas completas.

#### 2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán un frontal de longitud mínima de 7 m, pudiéndose inscribir en las mismas un círculo de, al menos, 7 m de diámetro. Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 80° sexagesimales.

2.2.- Las antedichas parcelas deberán tener una superficie mínima de 140 m<sup>2</sup> y no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o mayor que la mínima.

#### 3.- Condiciones de volumen.

3.1.- La edificación dispondrá sus fachadas sobre las alineaciones fijas que figuran en los planos de ordenación.



3.2.- La edificación no podrá superar en cada manzana la edificabilidad máxima siguiente expresada en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Zona	Manzana	Superficie suelo	Edificabilidad
Residencial	1	2.035	5.772
	2	1.538	3.767
	3	1.921	4.732
	4	3.731	4.284
			5.937
	5	2.769	2.080
4.183			
Total Residencial		11.994	30.754

3.3.- La altura máxima de la edificación será la permitida según número de plantas previsto para cada manzana en los Planos de Ordenación Pormenorizada, no autorizándose el aprovechamiento de la cubierta, cuyos faldones deberán cumplir lo especificado en el punto 5 del artículo 25 del Título I de las Ordenanzas Municipales.

3.4.- Las alturas mínimas de plantas serán de 3,30 m para la planta baja, contando ésta desde la rasante, y de 2,80 m para las plantas de piso. En cualquier caso la altura libre de plantas será como mínimo de 2,50 m.

3.5.- La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 0,50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela.

En ningún caso los Estudios de Detalle que puedan plantearse podrán alterar ni la edificabilidad, ni la altura de edificación.

Normas particulares de las zonas ajardinadas (SJL).

1.- En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave SJL.





2.- La clave SJL corresponde a lo que deberá tratarse como áreas ajardinadas.

3.- Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquellas que la propia Administración prevea, no se cree conveniente prefijar una normativa específica muy determinante, por lo que su reglamentación se estima suficiente con la que para dichas zonas se fijan en el artículo 139 del Título I de las Normas de Carácter Particular (Ordenanzas), artículos 4.80 a 4.84 del Título IV y artículo 6.11 del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

Normas particulares de las zonas para usos dotacionales (STD).

1.- Delimitación y caracterización.

1.1.- En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave STD.

1.2.- Se admiten los usos dotacionales permitidos en la ordenación estructural para estos sectores.

2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Los solares en que, en su caso, se divida esta zona se destinarán a los usos permitidos en el punto anterior.

3.- Condiciones de volumen.

3.1.- Las edificaciones podrán alcanzar la alineación exterior.

3.2.- La edificabilidad máxima neta sobre parcela será 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y la ocupación máxima de la edificación será del 25 %.



3.3.- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 10 m.

4.- Formando cuerpo con las edificaciones principales o separadas de las mismas podrán construirse, en planta baja o en piso, viviendas destinadas a personas que desempeñen servicios relacionados con los usos permitidos para esta zona.

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1.- Todas las obras deberán cumplir, respecto de las vías públicas, las condiciones y determinaciones especificadas en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como la normativa de policía que tenga aprobada el Excmo. Ayuntamiento.

2.- Con independencia de esta normativa de carácter general las obras que se realicen en el ámbito del sector R2 deberán cumplir lo siguiente:

- No podrán realizarse accesos rodados de vehículos a las parcelas a menos de 7 m de los chaflanes de encuentro de calles y plazas.
- Ninguna promoción privada podrá modificar ni los acabados ni el trazado dado a las vías públicas por el proyecto de urbanización.
- Las acometidas sobre elementos infraestructurales situados en las vías públicas se realizarán siguiendo las directrices de la oficina técnica municipal y, en cualquier caso, una vez realizadas, deberán quedar rematadas con las mismas calidades existentes antes del comienzo de las obras.
- No podrá realizarse ninguna entrada de vehículos a parcela sin el correspondiente permiso municipal, exceptuando la entrada principal que se contemple en los proyectos de edificación amparados por la licencia municipal de edificación.



- Se suprimirán todo tipo de barreras arquitectónicas para minusválidos creando vados en los pasos de peatones así como plazas de aparcamiento de mayor anchura (3,30 m) en proporción de un 2 %.

### **Artículo 7.12. Sector residencial R3.**

Normas particulares de la zona residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.

#### 1.- Delimitación y caracterización:

1.1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la trama correspondiente.

1.2.- El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda unifamiliar o colectiva conformando manzanas completas.

#### 2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán un frontal de longitud mínima de 7 m, pudiéndose inscribir en las mismas un círculo de, al menos, 7 m de diámetro. Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 80° sexagesimales.

2.2.- Las antedichas parcelas deberán tener una superficie mínima de 140 m<sup>2</sup> y no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o mayor que la mínima.

#### 3.- Condiciones de volumen.



3.1.- La edificación dispondrá sus fachadas sobre las alineaciones fijas que figuran en los planos de ordenación.

3.2.- La edificación no podrá superar en cada manzana la edificabilidad máxima siguiente expresada en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Zona	Manzana	Superficie suelo	Edificabilidad
Residencial	1	3.900	6.669
			4.954
	2	2.208	4.103
			3.119
	3	2.798	5.304
	4	3.821	6.099
	5	2.004	5.487
	6	731	2.001
7	2.026	5.549	
8	1.619	4.434	
Total Residencial		19.107	47.718

3.3.- La altura máxima de la edificación será la permitida según número de plantas previsto para cada manzana en los Planos de Ordenación Pormenorizada, no autorizándose el aprovechamiento de la cubierta, cuyos faldones deberán cumplir lo especificado en el punto 5 del artículo 25 del Título I de las Ordenanzas Municipales.

3.4.- Las alturas mínimas de plantas serán de 3,30 m para la planta baja, contando ésta desde la rasante, y de 2,80 m para las plantas de piso. En cualquier caso la altura libre de plantas será como mínimo de 2,50 m.

3.5.- La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 0,50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela.

En ningún caso los Estudios de Detalle que puedan plantearse podrán alterar ni la edificabilidad, ni la altura de edificación.

Normas particulares de las zonas ajardinadas (SJL) .



1.- En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave SJL.

2.- La clave SJL corresponde a lo que deberá tratarse como áreas ajardinadas.

3.- Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquellas que la propia Administración prevea, no se cree conveniente prefijar una normativa específica muy determinante, por lo que su reglamentación se estima suficiente con la que para dichas zonas se fijan en el artículo 139 del Título I de las Normas de Carácter Particular (Ordenanzas), artículos 4.80 a 4.84 del Título IV y artículo 6.11 del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

Normas particulares de las zonas para usos dotacionales (SID).

1.- Delimitación y caracterización.

1.1.- En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave SID.

1.2.- Se admiten los usos dotacionales permitidos en la ordenación estructural para estos sectores.

2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Los solares en que, en su caso, se divida esta zona se destinarán a los usos permitidos en el punto anterior.

3.- Condiciones de volumen.

3.1.- Las edificaciones podrán alcanzar la alineación exterior.



3.2.- La edificabilidad máxima neta sobre parcela será 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y la ocupación máxima de la edificación será del 25 %.

3.3.- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 10 m.

4.- Formando cuerpo con las edificaciones principales o separadas de las mismas podrán construirse, en planta baja o en piso, viviendas destinadas a personas que desempeñen servicios relacionados con los usos permitidos para esta zona.

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1.- Todas las obras deberán cumplir, respecto de las vías públicas, las condiciones y determinaciones especificadas en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como la normativa de policía que tenga aprobada el Excmo. Ayuntamiento.

2.- Con independencia de esta normativa de carácter general las obras que se realicen en el ámbito del sector R3 deberán cumplir lo siguiente:

- No podrán realizarse accesos rodados de vehículos a las parcelas a menos de 7 m de los chaflanes de encuentro de calles y plazas.
- Ninguna promoción privada podrá modificar ni los acabados ni el trazado dado a las vías públicas por el proyecto de urbanización.
- Las acometidas sobre elementos infraestructurales situados en las vías públicas se realizarán siguiendo las directrices de la oficina técnica municipal y, en cualquier caso, una vez realizadas, deberán quedar rematadas con las mismas calidades existentes antes del comienzo de las obras.



- No podrá realizarse ninguna entrada de vehículos a parcela sin el correspondiente permiso municipal, exceptuando la entrada principal que se contemple en los proyectos de edificación amparados por la licencia municipal de edificación.
- Se suprimirán todo tipo de barreras arquitectónicas para minusválidos creando vados en los pasos de peatones así como plazas de aparcamiento de mayor anchura (3,30 m) en proporción de un 2 %.

#### **Artículo 7.13. Sector residencial R4.**

Normas particulares de la zona residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.

##### 1.- Delimitación y caracterización:

1.1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la trama correspondiente.

1.2.- El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda unifamiliar o colectiva conformando manzanas completas.

##### 2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán un frontal de longitud mínima de 7 m, pudiéndose inscribir en las mismas un círculo de, al menos, 7 m de diámetro. Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 80° sexagesimales.

2.2.- Las antedichas parcelas deberán tener una superficie mínima de 140 m<sup>2</sup> y no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su



superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o mayor que la mínima.

### 3.- Condiciones de volumen.

3.1.- La edificación dispondrá sus fachadas sobre las alineaciones fijas que figuran en los planos de ordenación.

3.2.- La edificación no podrá superar en cada manzana la edificabilidad máxima siguiente expresada en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Zona	Manzana	Superficie suelo	Edificabilidad
Residencial	1	3.288	9.514
	2	4.081	11.807
	3	783	2.265
	4	1.829	5.293
Total Residencial		9.981	28.878

3.3.- La altura máxima de la edificación será la permitida según número de plantas previsto para cada manzana en los Planos de Ordenación Pormenorizada, no autorizándose el aprovechamiento de la cubierta, cuyos faldones deberán cumplir lo especificado en el punto 5 del artículo 25 del Título I de las Ordenanzas Municipales.

3.4.- Las alturas mínimas de plantas serán de 3,30 m para la planta baja, contando ésta desde la rasante, y de 2,80 m para las plantas de piso. En cualquier caso la altura libre de plantas será como mínimo de 2,50 m.

3.5- La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 0,50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela.

En ningún caso los Estudios de Detalle que puedan plantearse podrán alterar ni la edificabilidad, ni la altura de edificación.

Normas particulares de las zonas ajardinadas (S JL).





1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave SJL.

2.- La clave SJL corresponde a lo que deberá tratarse como zonas ajardinadas.

3.- Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquella que la propia Administración prevea, no se cree conveniente prefijar una normativa específica determinante por lo que su reglamentación se estima suficiente con lo que para dichas zonas se fija en el artículo 139 del Título I de las Normas de Carácter Particular (Ordenanzas), artículos 4.80 a 4.84 del Título IV y artículo 6.11 del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

Normas particulares de las zonas para centros docentes (SED).

1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave SED.

2.- El uso exclusivo de la zona será el educativo-cultural.

3.- Los solares en que, en su caso, se divida esta zona quedan adscritos a la construcción de cualquier tipo de instalación docente.

4.- Podrán construirse instalaciones deportivas complementarias manteniendo las separaciones mínimas a linderos de tres metros.

5.- La edificación dispondrá su fachada retranqueándose de la alineación exterior un mínimo de 4 m.

6.- Las características de la edificación se ajustarán a las que para este tipo de centros tenga establecida la Consellería de Educación y Ciencia.



7.- El cerramiento de los solares una vez edificado es obligatorio.

Normas particulares de las zonas para usos de interés público y social.

1.- Zona deportiva (SRD).

1.1.- Los solares en que, en su caso, se divida esta zona quedan adscritos a la construcción de instalaciones para la práctica de cualquier deporte.

1.2.- Podrá construirse un edificio por solar destinado a club social, con sus servicios complementarios, como bar, restaurante, etc.

1.3.- Formando cuerpo con la edificación principal o separadas de la misma, podrá construirse, en planta baja o piso, viviendas destinadas a conserjes y encargados del mantenimiento de las instalaciones.

1.4.- El cerramiento de los solares una vez edificados es obligatorio en linderos recayentes a vías y espacios de uso público y a linderos de la zona residencial. Las vallas tendrán una altura máxima de 2 m, de los cuales 0,50 m serán macizos y 1,50 m calados.

1.5.- Alineación interior de la edificación: cualquier punto de la edificación, tanto de la principal como de la secundaria, deberá quedar inscrito en el polígono que resulte de trazar en el interior de cada solar las paralelas a sus linderos a las siguientes distancias:

A linderos recayentes a calles de circulación rodada: 10 m.

A linderos restantes: 8 m.

1.6.- Los cuerpos de edificación principal separados deberán mantener una distancia igual, como mínimo, al punto de mayor altura del más elevado.



1.7.- La edificación principal se compondrá, como máximo, de las siguientes plantas: sótano o semisótano, planta baja y piso, con una altura máxima edificable de 8 m.

1.8.- El volumen máximo edificable es de 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de solar.

1.9.- Se permiten patios interiores siempre que pueda inscribirse en ellos un círculo de 5 m de diámetro si a los mismos recaen estancias y de 3 m si se trata de otras dependencias.

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1.- Todas las obras deberán cumplir, respecto a las vías públicas, las condiciones y determinaciones especificadas en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como la normativa de policía que tenga aprobada el Excmo. Ayuntamiento.

2.- Con independencia de esta normativa de carácter general las obras que se realicen en el ámbito del sector R4 deberán cumplir lo siguiente:

- No podrán realizarse accesos rodados de vehículos a las parcelas a menos de 7 m de los chaflanes de encuentro de calles y plazas.
- Ninguna promoción privada podrá modificar ni los acabados ni el trazado dado a las vías públicas por el proyecto de urbanización.
- Las acometidas sobre elementos infraestructurales situados en las vías públicas se realizarán siguiendo las directrices de la oficina técnica municipal y, en cualquier caso, una vez realizadas, deberán quedar rematadas con las mismas calidades existentes antes del comienzo de las obras.



- No podrá realizarse ninguna entrada de vehículos a parcela sin el correspondiente permiso municipal, exceptuando la entrada principal que se contemple en los proyectos de edificación amparados por la Licencia Municipal de edificación.
- Se suprimirán todo tipo de barreras arquitectónicas para minusválidos creando vados en los pasos de peatones así como plazas de aparcamiento de mayor anchura (3,30 m) en proporción de un 2%.

#### **Artículo 7.14. Sector residencial R5.**

Normas particulares de la zona residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.

##### 1.- Delimitación y caracterización:

1.1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la trama correspondiente.

1.2.- El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda unifamiliar o colectiva conformando manzanas completas.

##### 2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán un frontal de longitud mínima de 7 m, pudiéndose inscribir en las mismas un círculo de, al menos, 7 m de diámetro. Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 80° sexagesimales.

2.2.- Las antedichas parcelas deberán tener una superficie mínima de 140 m<sup>2</sup> y no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su



superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o mayor que la mínima.

### 3.- Condiciones de volumen.

3.1.- La edificación dispondrá sus fachadas sobre las alineaciones fijas que figuran en los planos de ordenación.

3.2.- La edificación no podrá superar en cada manzana la edificabilidad máxima siguiente expresada en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Zona	Manzana	Superficie suelo	Edificabilidad
Residencial	1	2.461	4.656
			2.676
	2	5.047	8.658
	3	2.098	5.152
	4	5.274	4.218
			6.589
	5	3.331	5.350
6	3.500	8.594	
Total Residencial		21.711	45.894

3.4.- La altura máxima de la edificación será la permitida según número de plantas previsto para cada manzana en los Planos de Ordenación Pormenorizada, no autorizándose el aprovechamiento de la cubierta, cuyos faldones deberán cumplir lo especificado en el punto 5 del artículo 25 del Título I de las Ordenanzas Municipales.

3.5.- Las alturas mínimas de plantas serán de 3,30 m para la planta baja, contando ésta desde la rasante, y de 2,80 m para las plantas de piso. En cualquier caso la altura libre de plantas será como mínimo de 2,50 m.

3.6.- La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 0,50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela.



En ningún caso los Estudios de Detalle que puedan plantearse podrán alterar ni la edificabilidad, ni la altura de edificación.

Normas particulares de las zonas ajardinadas (SJL).

1.- En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave SJL.

2.- La clave SJL corresponde a lo que deberá tratarse como áreas ajardinadas.

3.- Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquellas que la propia Administración prevea, no se cree conveniente prefijar una normativa específica muy determinante, por lo que su reglamentación se estima suficiente con la que para dichas zonas se fijan en el artículo 139 del Título I de las Normas de Carácter Particular (Ordenanzas), artículos 4.80 a 4.84 del Título IV y artículo 6.11 del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

Normas particulares de las zonas para usos dotacionales (STD).

1.- Delimitación y caracterización.

1.1.- En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave STD.

1.2.- Se admiten los usos dotacionales permitidos en la ordenación estructural para estos sectores.

2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Los solares en que, en su caso, se divida esta zona se destinarán a los usos permitidos en el punto anterior.



### 3.- Condiciones de volumen.

3.1.- Las edificaciones podrán alcanzar la alineación exterior.

3.2.- La edificabilidad máxima neta sobre parcela será 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y la ocupación máxima de la edificación será del 25 %.

3.3.- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 10 m.

4.- Formando cuerpo con las edificaciones principales o separadas de las mismas podrán construirse, en planta baja o en piso, viviendas destinadas a personas que desempeñen servicios relacionados con los usos permitidos para esta zona.

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1.- Todas las obras deberán cumplir, respecto de las vías públicas, las condiciones y determinaciones especificadas en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como la normativa de policía que tenga aprobada el Excmo. Ayuntamiento.

2.- Con independencia de esta normativa de carácter general las obras que se realicen en el ámbito del sector R5 deberán cumplir lo siguiente:

- No podrán realizarse accesos rodados de vehículos a las parcelas a menos de 7 m de los chaflanes de encuentro de calles y plazas.
- Ninguna promoción privada podrá modificar ni los acabados ni el trazado dado a las vías públicas por el proyecto de urbanización.
- Las acometidas sobre elementos infraestructurales situados en las vías públicas se realizarán siguiendo las directrices de la oficina técnica municipal y, en cualquier caso, una vez realizadas, deberán quedar



rematadas con las mismas calidades existentes antes del comienzo de las obras.

- No podrá realizarse ninguna entrada de vehículos a parcela sin el correspondiente permiso municipal, exceptuando la entrada principal que se contemple en los proyectos de edificación amparados por la licencia municipal de edificación.
- Se suprimirán todo tipo de barreras arquitectónicas para minusválidos creando vados en los pasos de peatones así como plazas de aparcamiento de mayor anchura (3,30 m) en proporción de un 2 %.

#### **Artículo 7.15. Sector residencial R6.**

Normas particulares de la zona residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.

##### 1.- Delimitación y caracterización:

1.1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la trama correspondiente.

1.2.- El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda unifamiliar o colectiva conformando manzanas completas.

##### 2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán un frontal de longitud mínima de 7 m, pudiéndose inscribir en las mismas un círculo de, al menos, 7 m de diámetro. Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 80° sexagesimales.





2.2.- Las antedichas parcelas deberán tener una superficie mínima de 140 m<sup>2</sup> y no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o mayor que la mínima.

### 3.- Condiciones de volumen.

3.1.- La edificación dispondrá sus fachadas sobre las alineaciones fijas que figuran en los planos de ordenación.

3.2.- La edificación no podrá superar en cada manzana la edificabilidad máxima siguiente expresada en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Zona	Manzana	Superficie suelo	Edificabilidad	
Residencial	1	3.544	7.915	
	2	1.722	3.542	
	3	1.813	3.753	
	4	8.479	16.773	
	5	6.515	14.331	
	6	8.055	15.262	
	7a	5.010	14.212	11.369
	7b	4.548		10.011
	7c	2.585		5.710
	vial peat.	2.069		
	8	4.177	8.192	
Total Residencial		48.517	96.857	

3.3.- El espacio retranqueado tan solo se tratará como jardín, sin que puedan autorizarse construcciones de tipo alguno que alteren su función. Excepcionalmente podrán alterarse las fachadas retranqueadas aumentando la zona de jardín siempre y cuando correspondan a un proyecto unitario que abarque una manzana completa.

3.4.- La altura máxima de la edificación será la permitida según número de plantas previsto para cada manzana en los Planos de Ordenación Pormenorizada, no autorizándose el aprovechamiento de la cubierta, cuyos faldones deberán cumplir lo



especificado en el punto 5 del artículo 25 del Título I de las Ordenanzas Municipales.

3.5.- Las alturas mínimas de plantas serán de 3,30 m para la planta baja, contando ésta desde la rasante, y de 2,80 m para las plantas de piso. En cualquier caso la altura libre de plantas será como mínimo de 2,50 m.

3.6.- La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 0,50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela.

4.- Condiciones especiales que deberán cumplir los Estudios de Detalle.

4.1.- Cumpliendo la totalidad de las especificaciones anteriores, los Estudios de Detalle podrán:

Alterar las alineaciones de retranqueo de fachada siempre y cuando abarquen una manzana completa (dos o más sub-manzanas).

4.2.- En ningún caso los Estudios de Detalle que puedan plantearse podrán alterar ni la edificabilidad, ni la altura de edificación.

Normas particulares de las zonas ajardinadas (S JL).

1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave S JL.

2.- La clave S JL corresponde a lo que deberá tratarse como zonas ajardinadas.

3.- Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquella que la propia Administración prevea, no se cree conveniente prefijar una normativa específica



determinante por lo que su reglamentación se estima suficiente con lo que para dichas zonas se fija en el artículo 139 del Título I de las Normas de Carácter Particular (Ordenanzas), artículos 4.80 a 4.84 del Título IV y artículo 6.11 del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

Normas particulares de las zonas para usos de interés público y social.

#### 1.- Zona deportiva (SRD).

1.1.- Los solares en que, en su caso, se divida esta zona quedan adscritos a la construcción de instalaciones para la práctica de cualquier deporte.

1.2.- Podrá construirse un edificio por solar destinado a club social, con sus servicios complementarios, como bar, restaurante, etc.

1.3.- Formando cuerpo con la edificación principal o separadas de la misma, podrá construirse, en planta baja o piso, viviendas destinadas a conserjes y encargados del mantenimiento de las instalaciones.

1.4.- El cerramiento de los solares una vez edificados es obligatorio en linderos recayentes a vías y espacios de uso público y a linderos de la zona residencial. Las vallas tendrán una altura máxima de 2 m, de los cuales 0,50 m serán macizos y 1,50 m calados.

1.5.- Alineación interior de la edificación: cualquier punto de la edificación, tanto de la principal como de la secundaria, deberá quedar inscrito en el polígono que resulte de trazar en el interior de cada solar las paralelas a sus linderos a las siguientes distancias:

A linderos recayentes a calles de circulación rodada: 10 m.

A linderos restantes: 8 m.



1.6.- Los cuerpos de edificación principal separados deberán mantener una distancia igual, como mínimo, al punto de mayor altura del más elevado.

1.7.- La edificación principal se compondrá, como máximo, de las siguientes plantas: sótano o semisótano, planta baja y piso, con una altura máxima edificable de 8 m.

1.8.- El volumen máximo edificable es de 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de solar.

1.9.- Se permiten patios interiores siempre que pueda inscribirse en ellos un círculo de 5 m de diámetro si a los mismos recaen estancias y de 3 m si se trata de otras dependencias.

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1.- Todas las obras deberán cumplir, respecto a las vías públicas, las condiciones y determinaciones especificadas en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como la normativa de policía que tenga aprobada el Excmo. Ayuntamiento.

2.- Con independencia de esta normativa de carácter general las obras que se realicen en el ámbito del sector R6 deberán cumplir lo siguiente:

- Las vallas que se realicen dando fachada a calle o espacio libre de dominio y uso público tendrán una altura máxima de 1,50 m de las cuales su componente ciego no podrá exceder de 0,50 m de altura.
- No podrán realizarse accesos rodados de vehículos a las parcelas a menos de 7 m de los chaflanes de encuentro de calles y plazas.
- Ninguna promoción privada podrá modificar ni los acabados ni el trazado dado a las vías públicas por el proyecto de urbanización.



- Las acometidas sobre elementos infraestructurales situados en las vías públicas se realizarán siguiendo las directrices de la oficina técnica municipal y, en cualquier caso, una vez realizadas, deberán quedar rematadas con las mismas calidades existentes antes del comienzo de las obras.
- No podrá realizarse ninguna entrada de vehículos a parcela sin el correspondiente permiso municipal, exceptuando la entrada principal que se contemple en los proyectos de edificación amparados por la Licencia Municipal de edificación.
- Se suprimirán todo tipo de barreras arquitectónicas para minusválidos creando vados en los pasos de peatones así como plazas de aparcamiento de mayor anchura (3,30 m) en proporción de un 2%.

**Artículo 7.16. Sectores residenciales R7, R8, R9, La Plana-1, La Plana-2, La Plana-3, La Plana 4 y Arpella.**

Estos sectores no se ordenan pormenorizadamente desde el presente Plan.

**Artículo 7.17. Sector industrial PI1.**

Se estará a lo dispuesto en el Plan Parcial que ordene pormenorizadamente este sector.

**Artículo 7.18. Sector industrial PI2.**

*Determinaciones generales.*

1.- Delimitación y caracterización:



1.1.- La delimitación de las zonas y usos pormenorizados viene reflejada exactamente en los planos de ordenación.

1.2.- Los usos permitidos son los recogidos para el sector PI2 en el artículo 6.16 de la Ordenación Estructural.

## 2.- Condiciones de parcelación.

La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>, con un retranqueo mínimo a la línea de fachada de 5 m.

## 3.- Condiciones de volumen y edificabilidad.

Son las recogidas para el sector PI2 en el artículo 6.16 de la Ordenación Estructural.

## 4.- Servicios urbanos.

En la urbanización de los terrenos se preverán las siguientes redes de infraestructura:

- Red viaria con encintado de bordillos, acerado y pavimentación de calzadas.
- Red de abastecimiento y distribución de agua potable.
- Red de alcantarillado para aguas residuales.
- Red de drenaje para recogida de aguas pluviales.
- Red de energía eléctrica en media y baja tensión y centros de transformación.
- Red de alumbrado público.
- Canalización para instalación telefónica.
- Red de gas.

Todas las redes se conectarán a la red correspondiente de acuerdo con las necesidades, las normas técnicas en vigor, las empresas suministradoras de los servicios y el Ilmo. Ayuntamiento de Muro del Alcoy.



Los servicios urbanos cumplirán lo estipulado en el Capítulo 6 (Normas para las redes de infraestructuras) del Título I de las Ordenanzas Municipales.

### Zona industrial.

#### 1.- Delimitación y caracterización.

1.1.- Comprende la zona tramada con esta nomenclatura en los planos de ordenación del Plan.

1.2.- Su uso característico es el industrial, admitiéndose los usos compatibles recogidos en la ordenación estructural.

1.3.- La tipología edificatoria para el uso característico es nave entre medianeras o nave aislada.

#### 2.- Condiciones de parcelación.

Son, además de las recogidas en el punto 2 de las “determinaciones generales de este artículo”, las siguientes:

- Lindero frontal mínimo de 15 m
- Posibilidad de inscribir en el interior un círculo de 15 m de diámetro.

#### 3.- Condiciones de volumen.

3.1.- La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación 5 m, tal y como se recoge en los planos de ordenación del Plan. Con respecto al resto de los linderos podrán alcanzarse los mismos con la edificación.



3.2.- La ocupación máxima de la edificación será del 75 % contando con el retranqueo de 5 m.

3.3.- La edificabilidad máxima neta sobre parcela es 1,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

3.4.- La edificación no superará las dos plantas y 10 m de altura máxima de cornisa, con excepción de las instalaciones técnicas y edificios que requiriesen un cambio en los parámetros para el ejercicio de su actividad, manteniendo el volumen máximo de la parcela y con un Estudio de Detalle de la manzana completa.

3.5.- El número máximo de plantas subterráneas será de una. Sólo podrá superarse cuando las necesidades técnicas de la instalación así lo requieran.

#### 4.- Aparcamientos.

Deberá preverse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. Podrá situarse en zona de retranqueo.

#### Zona verde.

##### 1.- Ámbito y categorías.

Comprende esta zona la totalidad de espacios reflejados en los planos como parques y jardines.

##### 2.- Condiciones de las zonas verdes y espacios verdes públicos.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.11 del Título VI (Ordenación Estructural) de este Planeamiento. Y además en la franja de protección para la línea eléctrica de alta tensión quedará limitada la plantación de árboles y prohibido cualquier tipo de edificación, de conformidad con el RD 1955/2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de las instalaciones de energía eléctrica.





### Red viaria.

Comprende esta zona la totalidad de espacios comprendidos entre alineaciones de fachadas, no incluidos como parques y jardines.

Se regirá por la normativa genérica establecida en el Título I de las Ordenanzas municipales y por la específica que se establezca en la correspondiente Cédula de Urbanización.

### **Artículo 7.19. Sectores industriales PI3 y Almoroiç.**

Estos sectores no se ordenan pormenorizadamente desde el presente Plan.

**Versión refundida perteneciente a la Modificación Puntual nº 2 del Plan General.**

**Junio de 2024.**