



BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA DE VALÈNCIA

BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALENCIA

Edita: DIPUTACIÓ PROVINCIAL DE VALÈNCIA
Dilluns, 16 d'AGOST de 1999. N.º 193

Edita: DIPUTACION PROVINCIAL DE VALENCIA
Lunes, 16 de AGOSTO de 1999. N.º 193

SUPLEMENTO

SUMARIO

Página

Página

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación definitiva de la homologación global modificativa del plan general de Gandia

2

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes Secretaría General

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación definitiva de la homologación global modificativa del Plan General de Gandia.

ANUNCIO

Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 7 de julio de 1999, por la que se aprueba definitivamente la homologación global modificativa del Plan General de Gandia.

Visto el expediente relativo a la homologación global modificativa del Plan General de Gandia, y del que resultan relevantes los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero.—El avance del proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 12 de marzo de 1998.

El pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 1998, acordó someter a información pública el proyecto de referencia. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron 34 alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 17 de diciembre de 1998.

Segundo.—Se ha formalizado el documento como un proyecto completo, que contiene memoria justificativa, anexos (que reflejan el grado de desarrollo del plan vigente), normas urbanísticas y planos de ordenación estructural y pormenorizada.

Tercero.—El objeto del proyecto es la homologación global del plan general vigente y la introducción de determinadas modificaciones respecto de la ordenación contenida en dicho documento. Debe resaltarse también que el proyecto incluye la refundición de todas las modificaciones puntuales del plan general que se han ido tramitando durante la vigencia del mismo.

A) Objetivos generales.

Los objetivos generales más importantes que se plantean en el proyecto son los que se resumen a continuación.

- Principio general de desarrollo sostenible.
- Actualización de las normas urbanísticas.
- Completar la ordenación estructural.
- Adaptación del S. N. U. a la ley 4/92 y consideración del S. N. U. protegido.
- Unificación del suelo urbanizable (programado y no programado).
- Incorporación como suelo urbano de suelos urbanizables ya desarrollados.

B) Ordenación estructural.

A continuación se analizan las determinaciones más importantes que definen la ordenación estructural.

— Clasificación del suelo: En líneas generales, se mantiene la clasificación de suelo establecida en el plan general vigente. Respecto a dicha clasificación, la homologación plantea la incorporación como suelo urbano de algunos sectores de suelo urbanizable ya desarrollados y la unificación de los suelos urbanizables (programados y no programados). Además, se realiza una adaptación a los criterios de clasificación de suelo establecidos en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

— Zonificación: A grandes rasgos, también se mantiene la división en zonas de ordenación urbanística establecida por el plan general vigente.

— Suelo no urbanizable: Se hace especial hincapié en la consideración de valores especiales a proteger y la adopción de un régimen de especial protección adecuado a la preservación de dichos valores. Merece destacarse la ampliación de la zona de marjal (reserva de parque público, campo de tiro y ampliación hacia el sudoeste hasta el FF. CC.) y el tratamiento singular de la Alquería del Duc y su entorno. Por otra parte, se eliminan las áreas reservadas para usos extractivos (una vez agotadas las explotaciones) y las zonas específicas de uso de granjas.

— Delimitación de sectores: Se refleja en el plano de ordenación estructural la delimitación de los sectores de suelo urbanizable.

— Bienes de dominio público no municipal: Se contemplan las carreteras, FF. CC., cauces, vías pecuarias y dominio público marítimo-

terrestre. Se concreta, tanto en la memoria como en los planos, la zona de reserva y la línea límite de edificación.

— Red primaria: Es la determinación que constituye la base de la ordenación estructural definida en la homologación. La red primaria se integra por las carreteras, parques públicos, infraestructuras y equipamientos. Merecen destacarse los siguientes elementos: Variante de la CN-332, acceso sur al puerto, nuevo trazado de la carretera de Villalonga y la creación de nuevas dotaciones de parque público (109 Ha.).

C) Modificaciones.

Se analizan a continuación las modificaciones más importantes que se plantean respecto de la ordenación vigente.

— Incorporación de nuevos elementos viarios: Variante de la CN-332, acceso sur al puerto, desdoblamiento tramo Xeresa-Gandia y carretera de Villalonga (desafectando los terrenos del antiguo trazado).

— Desclasificación del sector 6 de suelo urbanizable Perdició, por incumplimiento de deberes urbanísticos.

— Desclasificación del sector Sant Joan, de uso almacenes, por su proximidad al Castell de Bairén.

— Desclasificación de algunas zonas de suelo urbanizable no programado en las urbanizaciones Xauxa y Camí Pinet.

— Cambio de clasificación de suelo urbanizable a suelo urbano de un sector de 0,8 Ha. situado entre los sectores 3 y 5.

— Reclasificación como suelo urbano del núcleo de construcciones existentes en Rafalcaid, conocidas como Casa Modesto.

— Calificación de nuevos parques públicos (Calvari de Beniopa, Riu Serpis, Castell de Bairén, Santa Anna, Platja Uir, Alquería del Duc) con una superficie total de 109 Ha.

— Nuevo aparcamiento público de 8.000 m.² junto al Parque del País Valencià.

— Cambio de calificación de la estación de autobuses, pasando a uso de servicios municipales.

— Calificación como dotaciones públicas en el medio rural de las alquerías del Gall, de Boles y Torre dels Pares.

— Clasificación como suelo no urbanizable común del vertedero de la Alquería de Potes.

— Incorporación al suelo urbano del conjunto de dotaciones ubicadas junto a la carretera de Villalonga (retén Policía Municipal, tanatorio, Grúa Municipal).

— Reajuste del ámbito del sector de Marenys de Rafalcaid para hacerlo compatible con las previsiones del plan de defensa de avenidas que elabora la Confederación Hidrográfica del Júcar.

— Exclusión del uso almacenes, configurándose como uso global el residencial, en varias zonas: Suelo colindante al sector Benipeixcar, suelo colindante con la U. A. VI-B área población y sector situado junto a la avenida del Port.

— Delimitación de una actuación integrada para completar el proceso de gestión de la zona de equipamientos privados de la playa.

— Diversas modificaciones de ordenación y operaciones de renovación urbana en diferentes ámbitos del suelo urbano.

Cuarto.—Durante la tramitación de la fase de avance se solicitó informe de los siguientes organismos: División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (en adelante C. O. P. U. T.) (21 de mayo de 1998); Servicio de Explotación de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial (27 de mayo de 1998); Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento (27 de mayo de 1998).

De ellos, se recibieron los siguientes: Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento (favorable condicionado, 29 de mayo de 1998); Servicio de Explotación de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial (desfavorable, 2 de junio de 1998); División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la C. O. P. U. T. (favorable condicionado, 15 de julio de 1998).

Por otra parte, también ha emitido informe la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente (observaciones, 2 de junio de 1998) y la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico Artístico de la Dirección Territorial de Cultura de Valencia (observaciones, 20 de julio de 1998).

En la nueva fase de información pública del proyecto, se recibió, en fecha 1 de diciembre de 1998, un escrito de alegaciones del Ayuntamiento de Xeresa.

Con posterioridad, se ha recibido un nuevo informe de la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento (favorable condicionado, 2 de diciembre de 1998), así como un segundo informe de Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico Artístico de la Dirección Territorial de Cultura de Valencia (observaciones, 3 de marzo de 1998).

Quinto.—En el proyecto que se sometió a información pública se eliminaron los cambios de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable que inicialmente proponía el avance. De esta forma, no habiendo reclasificaciones de suelo no urbanizable, no se estima necesaria la declaración de impacto ambiental, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 28.1.D de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, L. R. A. U.).

Sexto.—Gandia cuenta con plan general aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 21 de julio de 1983. Se han tramitado 18 modificaciones puntuales de dicho plan y debe resaltarse el elevado grado de ejecución del plan mediante planeamiento de desarrollo e instrumentos de gestión.

Séptimo.—El subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial emitió informe favorable respecto a la fase de concierto, en fecha 30 de julio de 1998, sin perjuicio de lo cual se indicaban una serie de observaciones.

Posteriormente, y respecto al documento que fue sometido a información pública, el citado subsecretario emitió informe previo, en fecha 10 de diciembre de 1998, con unas consideraciones que, en síntesis, se referían a la red primaria viaria de la playa, el acceso norte a la ampliación de la playa, los criterios de sectorización de algunos sectores, el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable, la limitación de zonas comunes en establecimientos hoteleros, el reflejo de la ordenación de Benirredrà, la normativa de protección de los bienes catalogados y un convenio que reordena una manzana de suelo urbano.

Octavo.—Respecto a las consideraciones indicadas en el apartado anterior, en el documento aprobado provisionalmente se han introducido algunas correcciones, cuyo contenido se resume a continuación:

— Se completa la definición de la red primaria viaria en la zona de la playa, calificando con tal carácter los viales más importantes que estructuran la zona.

— Se realiza un análisis del acceso norte a la zona de ampliación de la playa, considerando que si se llevara a cabo en los límites del término municipal de Gandia afectaría a terrenos de marjales protegidos, sin descartar otras soluciones que en el futuro pudieran instrumentarse a tal fin en otro término municipal sin deterioro del medio natural.

— Se justifica el cumplimiento de los criterios legales de sectorización en los sectores de suelo urbanizable situados en las áreas Camí Pinet y Xauxa, con los límites del suelo no urbanizable, como excepcionalmente admite el artículo 20.2 de la L. R. A. U.

— Se efectúa un análisis detallado del aprovechamiento tipo en el suelo urbanizable. Se utilizan coeficientes correctores, como permite el artículo 65 de la L. R. A. U., que consideran varios factores: Situación respecto a la red primaria, características del suelo, proximidad a los centros edificados, situación respecto a recursos naturales, contaminación y degradación del territorio, repercusión por metros cuadrados de edificabilidad y grado de ejecución. Con todo ello se obtiene unos coeficientes homogeneizadores que, aplicados a los diferentes sectores, resultan valores de aprovechamiento tipo homogeneizado que ya pueden considerarse similares (varían entre 0,128, 0,1309, 0,135 y 0,146).

— En el artículo 81.4 de las normas urbanísticas se limita la proporción de zonas comunes de las edificaciones hoteleras respecto a las zonas de alojamiento al 40 por ciento de la edificabilidad máxima permitida o, si ésta no se consumiera, de la edificabilidad realmente consumida.

— Se deja constancia gráfica de la ordenación vigente en el término municipal de Benirredrà.

— Respecto a la normativa de protección aplicable a los bienes incluidos en el catálogo de protecciones, se añade un apartado en la disposición adicional primera de las normas urbanísticas en el que se concreta, para cada tipo de elemento catalogado, su régimen de protección.

— Se estima la propuesta de la mercantil Investec de ordenación de la manzana 269 de suelo urbano, justificando que se regularizan y estructuran coherentemente, sin alterar la edificabilidad inicial que reducía la prevista en el plan general de 1983, los espacios de la manzana inicial.

— Atendiendo a las indicaciones del informe de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, se amplía la superficie de dos centros docentes previstos en el plan.

Noveno.—La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 11 de marzo de 1999, acordó informar favorablemente el expediente y supeditar la elevación al conseller de la propuesta de aprobación definitiva del expediente a que se reflejaran en los planos la línea de dominio público y las zonas de servidumbre establecidas en la legislación de costas y se incorporaran al plan las medidas que resultaran del informe de la Agencia Valenciana de Turismo respecto a la regulación del uso hotelero.

Décimo.—En fecha 16 de abril de 1999 tuvo entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia informe favorable de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, emitido en fecha 31 de marzo de 1999.

Posteriormente, el día 17 de mayo de 1999, se recibió informe favorable de la Agencia Valenciana de Turismo, emitido en fecha 10 de mayo de 1999.

Teniendo en cuenta los citados dos informes sectoriales emitidos con carácter favorable, se consideran subsanadas las deficiencias que se indicaron en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 11 de marzo de 1999, así se ha hecho constar mediante resolución, de 25 de junio de 1999, del subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38 y concordantes, por remisión de la disposición transitoria primera, apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L. R. A. U.), y en el punto III de la instrucción de planeamiento 1/1996, de 23 de enero de 1996, aprobada por orden de 29 de marzo de 1996, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre la homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Segundo.—La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la L. R. A. U. y en el apartado II.9 de la instrucción de planeamiento 1/96.

Tercero.—Se trata de una homologación global y modificativa, tal como están definidos dichos conceptos en la instrucción de homologación.

Cuarto.—Las determinaciones contenidas en la homologación se ajustan a lo establecido en el punto II.9 de la instrucción 1/1996 y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalidad, tal y como se establece en el artículo 40 de la L. R. A. U.

Quinto.—El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de la homologación de los planes urbanísticos de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria primera, punto 2, por remisión al artículo 39, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6.D del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana, aprobado por Decreto 77/1996, de 16 de abril del Gobierno Valenciano.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

Resuelvo

Aprobar definitivamente la homologación global modificativa del Plan General de Gandia.

La presente resolución, con transcripción de las normas urbanísticas, se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña en el «Diario Oficial de la Generalidad Valenciana», según dispone la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el artículo 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a siete de julio de mil novecientos noventa y nueve.—El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.

Valencia, a diecinueve de julio de mil novecientos noventa y nueve.—El secretario general, Antonio Rodríguez Barberá.

**Homologación modificativa del Plan General de Ordenación Urbana
Normas Urbanísticas**

Don José Antonio Payá Gasent, secretario-delegado de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, certifico:

I. El Ayuntamiento pleno, en sesión de 17 de diciembre de 1998, acordó aprobar provisionalmente el Proyecto de Homologación Modificativa del Plan General y elevarlo al honorable conseller de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para su aprobación definitiva.

II. Dicho proyecto está integrado por los cuatro volúmenes que se relacionan:

- Memoria.
- Normas urbanísticas.
- Documentación gráfica.

III. La memoria consta de folios sellados y numerados correlativamente, en la forma sucesiva siguiente: Noventa y nueve (99) folios, de los cuales el folio 94 corresponde al epígrafe 6 de convenios urbanísticos; de veintitrés (23) folios, numerados del I al XXIII que contienen las cuatro propuestas de convenio; el folio 95 corresponde al epígrafe 7 de Fichas y Tablas actualizadas del Plan General de 1983; folios correlativos numerados a partir del 95-1 hasta el 95-70; folios 96 y 97 que corresponden al epígrafe 8 de documentación escrita y gráfica del nuevo plan general; folio 98 que corresponde al epígrafe 9, anexo II, de resultado del período de información pública de veintisiete (27) folios, numerados correlativamente del 1 al 27; y folio 99 que corresponde al epígrafe 10, anexo III, acuerdo de aprobación provisional de cincuenta (50) folios, numerados correlativamente del 1 al 50.

IV. Las normas urbanísticas consta de ciento treinta y nueve (139) folios sellados y numerados correlativamente.

V. La documentación gráfica está integrada por los planos y documentos enumerados en el epígrafe 8 de la memoria 96 y 97.

Lo que hago constar a los efectos procedentes, en Gandia a dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, firma ilegible.

Proyecto de homologación modificativa del plan general

Normas urbanísticas

Normas Urbanísticas del Plan General

Norma 1.ª Naturaleza, ámbito, vigencia y desarrollo del plan general. (Artículos 1 a 7.)

Norma 2.ª Estructura del territorio y clasificación del suelo. (Artículos 8 a 13.)

Norma 3.ª Terminología. (Artículos 14 y 15.)

Norma 4.ª Condiciones de habitabilidad de las viviendas. (Artículos 16 y 17.)

Norma 5.ª Condiciones generales de los elementos comunes. (Artículo 18.)

Norma 6.ª Condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial. (Artículos 19 a 27.)

Norma 7.ª Condiciones particulares de la edificación aislada. (Artículos 28 a 37.)

Norma 8.ª Condiciones de uso. (Artículos 38 a 41.)

Norma 9.ª Límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades. (Artículo 42.)

Norma 10. Condiciones específicas del uso de aparcamiento. (Artículos 43 a 45.)

Norma 11. Suelo urbano: Zona residencial Centre Històric. (Artículos 46 a 48.)

Norma 12. Suelo urbano: Zona residencial núcleos antiguos. (Artículos 49 a 53.)

Norma 13. Suelo urbano: Zona residencial Ensanche. (Artículos 54 a 58.)

Norma 14. Suelo urbano: Zona residencial Parc Auxiàs March. (Artículos 59 a 63.)

Norma 15. Suelo urbano: Zona residencial Santa Anna. (Artículos 64 a 67.)

Norma 16. Suelo urbano: Zona residencial Venecia. (Artículos 68 a 71.)

Norma 17. Suelo urbano: Zona residencial Núcleo Primitivo Playa Norte. (Artículos 72 a 76.)

Norma 18. Suelo urbano: Zona residencial intensiva aislada Playa Norte. (Artículos 77 a 81.)

Norma 19. Suelo urbano: Zona residencial extensiva aislada Playa Norte. (Artículos 82 a 85.)

Norma 20. Suelo urbano: Zona residencial semi-intensiva Playas. (Artículos 86 a 89.)

Norma 21. Suelo urbano: Zona residencial Colonia Ducal. (Artículos 90 y 91.)

Norma 22. Suelo urbano: Zona de equipamientos privados. (Artículos 92 a 95.)

Norma 23. Suelo urbano: Zona residencial extensiva aislada Núcleos dispersos. (Artículos 96 a 101.)

Norma 24. Zona residencial abierta. (Artículos 102 a 105.)

Norma 25. Zona industrial. (Artículos 106 a 109.)

Norma 26. Zona industrial Alcodar. (Artículos 110 a 113.)

Norma 27. Suelo urbano: Dotaciones comunitarias. (Artículos 114 y 115.)

Norma 28. Suelo urbano en ejecución del planeamiento. (Artículos 116 a 118.)

Norma 29. Suelo urbanizable. (Artículos 119 a 123.)

Norma 30. Suelo no urbanizable común. (Artículos 124 a 127.)

Norma 31. Suelo no urbanizable de especial protección. (Artículos 128 a 135.)

Norma 32. Suelo no urbanizable protegido. (Artículos 136 a 141.)

Norma 33. Ordenación urbanística estructural: Red primaria. (Artículos 142 a 147.)

Norma 34. Ejecución y gestión del planeamiento. (Artículos 148 a 150.)

Norma 35. Intervención en la edificación y usos del suelo y disciplina urbanística. (Artículos 151 a 164.)

Norma adicional primera.—Catálogo de protecciones.

Norma adicional segunda.—Patrimonio municipal del suelo.

Norma adicional tercera.—Condiciones de la publicidad exterior.

Norma adicional cuarta.—Aparatos de aire acondicionado en fachadas.

Norma adicional quinta.—Cerramientos de fincas y parcelas.

Norma adicional sexta.—Precisión de las determinaciones físicas del plan.

Norma transitoria primera.—Relación de los regímenes de derecho transitorio contenidos en estas normas.

Norma transitoria segunda.—Construcciones fuera de ordenación.

Norma transitoria tercera.—Habilitación P. R. I.

Norma transitoria cuarta.—Usos provisionales en terrenos dotacionales públicos.

Norma transitoria quinta.—Terrenos acceso sur al puerto.

Norma transitoria sexta.—Régimen especial del Trinquet.

Norma final derogatoria

Normas urbanísticas del plan general

Norma 1.ª Naturaleza, ámbito, vigencia y desarrollo del plan general.

Artículo 1.º

1. Las presentes normas urbanísticas regulan las actuaciones urbanísticas que se llevan a cabo en el municipio de Gandia.

2. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística vigente, la Administración y los administrados quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del Plan General Municipal.

3. En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del plan general, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.

4. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

Artículo 2.º

1. El plan general tendrá vigencia indefinida y desplegará su validez y eficacia en la forma establecida por la legislación urbanística.

2. El plan general podrá ser objeto de modificación o revisión con arreglo a la legislación vigente.

3. Las modificaciones y revisiones de los planes, incluido el general, que no afecten a la ordenación urbanística estructural del territorio se elaborarán, tramitarán y aprobarán de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la L. R. A. U. para el planeamiento de desarrollo. A tales efectos las distintas zonas del suelo urbano tendrán la consideración de ámbitos de planeamiento diferido.

Artículo 3.º

1. Los instrumentos de planeamiento vigente serán públicos y toda persona tendrá derecho a consultarlos en las dependencias municipales que permanecerán abiertas a dicho fin, al menos, cuatro horas durante los días hábiles.

2. El Ayuntamiento informará por escrito, en el plazo máximo de un mes, del régimen urbanístico aplicable a una finca o área del término municipal. La solicitud del peticionario se ajustará, en su caso, al modelo de instancia que el Ayuntamiento le facilite.

3. Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor de su peticionario.

Artículo 4.º

El desarrollo del plan general corresponderá al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas en la esfera de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares en la forma regulada en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas.

Artículo 5.º

El desarrollo del plan general mediante instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y determinaciones de los mismos y el procedimiento para su elaboración, formulación y aprobación, se regirán por lo dispuesto en la normativa urbanística y en las presentes normas.

Artículo 6.º

La programación del suelo urbanizable y el planeamiento de iniciativa particular se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística.

Artículo 7.º

Se permite la formulación de estudios de detalle, con el alcance máximo permitido por la legislación urbanística; en los espacios que se determinen expresamente en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Norma 2.ª Estructura del territorio y clasificación del suelo.

Artículo 8.º

1. El territorio del municipio se clasifica en los siguientes tipos y categorías de suelo:

a) Suelo urbano.
b) Suelo no urbanizable, subdividido en las categorías siguientes:

- 1.ª Suelo no urbanizable protegido.
- 2.ª Suelo no urbanizable de especial protección.
- 3.ª Suelo no urbanizable común.

c) Suelo urbanizable, que se subdivide en las categorías de sectorizado y no sectorizado.

2. La estructura general y orgánica del territorio quedará completada con la definición de los sistemas generales y la fijación de los sistemas locales necesarios para concretar el modelo territorial previsto, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 18 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L. R. A. U.).

Artículo 9.º

Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la L. R. A. U. y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria tercera de la misma, constituyen el suelo urbano los terrenos así clasificados por el plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza preferentemente mediante actuaciones aisladas.

Artículo 10

1. Con arreglo a lo dispuesto en la Ley Valenciana del Suelo no Urbanizable y en la Ley del Suelo 98, el plan general incluye en la clase de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren determinadas circunstancias, en función de las cuales se subdividen en las categorías que se relacionan con indicación del régimen jurídico aplicable a cada una de ellas:

1.ª categoría: Suelo no urbanizable protegido, por ser incompatible su transformación con las determinaciones de la legislación sectorial o planes de ordenación territorial, en atención a valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, a riesgos naturales o en función de limitaciones o servidumbres protectoras del dominio público.

2.ª categoría: Suelo no urbanizable de especial protección, preservado por el plan en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos, riquezas naturales o de sus riesgos naturales.

3.ª categoría: Suelo no urbanizable común, protegido por el plan por considerarlo inadecuado, en distintos grados de incompatibilidad, para un desarrollo urbano inmediato, según el modelo diseñado por el propio plan, sin perjuicio de su incorporación futura al proceso urbano de forma justificada.

2. Los propietarios de terrenos comprendidos en la 1.ª categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos en las leyes o el planeamiento. Excepcionalmente, siempre con respeto a las leyes y al planeamiento, podrán autorizarse las actuaciones específicas de interés público que se concretan en estas normas.

3. Los propietarios de terrenos comprendidos en la 2.ª categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos en estas normas, que establecen para cada zona, en razón a sus características, las condiciones de uso y edificación.

4. Los propietarios de terrenos comprendidos en la 3.ª categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos en la Ley Valenciana del Suelo no Urbanizable y en estas normas.

Artículo 11

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la L. R. A. U., constituyen el suelo urbanizable los terrenos así clasificados por el plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza mediante actuaciones integradas.

2. El suelo urbanizable sectorizado comprende los terrenos para los que el plan ha delimitado sus ámbitos y establecido las condiciones para su desarrollo, así como, en su caso, su ordenación pormenorizada.

3. El suelo urbanizable no sectorizado comprende los terrenos no incluidos en el apartado anterior.

Artículo 12

1. Los sistemas generales están integrados por los espacios ocupados por las infraestructuras y equipamientos básicos y generales que constituyen los elementos estructurales del territorio y se incluyen en la documentación gráfica del plan.

2. Por su situación y su adscripción, los sistemas generales se incluyen en el suelo urbano, en el urbanizable o en el no urbanizable.

Artículo 13

Los sistemas locales para suelo urbano y urbanizable están integrados por los espacios destinados a viales, zonas verdes, espacios libres y demás dotaciones, que definen y conforman la ordenación de la zona o sector en que se encuadran.

El plan puede determinar con carácter vinculante la situación de algunos sistemas locales, para concretar la estructura general del territorio.

Norma 3.ª Terminología.

Artículo 14

La ordenación física de las zonas se regula a través de las siguientes tipologías:

a) Edificación según alineación de vial.

Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la altura máxima edificable.

b) Edificación aislada.

Corresponde al tipo de edificación abierta cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de intensidad de edificación y unas distancias a lindes de parcela.

Artículo 15

A los efectos de estas normas los conceptos que se definen tendrán el significado que se expresa en los apartados siguientes:

1. Parcela.

Se entiende por parcela toda fracción de superficie de suelo urbano susceptible de edificación. El concepto de parcela es independiente, a los efectos de las presentes normas, de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad. Salvo disposición en contrario, no se permiten las transferencias de aprovechamiento entre parcelas.

Las parcelas mínimas se establecen para cada zona y serán indivisibles, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente.

2. Solar.

Tendrán la consideración de solar las parcelas que reúnan los requisitos siguientes:

- a) Que el plan defina las alineaciones y rasantes del vial a que den frente.
- b) Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas, en su caso, por el plan.
- c) Que cuenten con los servicios establecidos en los planes y, en todo caso, con los mínimos exigidos por el artículo 6.1 de la L. R. A. U. y demás legislación urbanística.

3. Alineaciones oficiales.

Son aquellas líneas fijadas en los instrumentos de planeamiento vigentes.

Alineaciones exteriores son las que señalan el límite entre los espacios públicos, viales, etc., y las parcelas o solares públicos o privados.

Alineaciones interiores son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior, denominado patio interior de manzana.

4. Alineaciones de la edificación.

Son aquellas líneas que señalan el límite entre las superficies edificables y los espacios libres públicos o privados, sin perjuicio de la posibilidad de establecer cuerpos volados o edificados con arreglo a la normativa zonal aplicable.

5. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los instrumentos de planeamiento vigentes.

6. Frente de parcela o solar.

Se denomina frente de parcela o solar al lado o lados de la parcela o solar situados junto a la alineación oficial exterior sin solución de continuidad.

7. Ancho de vial en un punto.

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

8. Ancho de vial en un tramo.

Se entiende por ancho de vial en un tramo de una alineación a la media ponderada de los anchos de vial de los diferentes puntos del tramo.

9. Manzana.

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

10. Altura edificable.

Se denomina altura edificable a la distancia vertical en el plano de la fachada de la edificación, que se permite a la misma, medida desde la rasante de la acera o, en su caso, de la cota de la planta baja, hasta la cara inferior del último forjado, medidas como se detalla en las condiciones particulares para cada tipología. Sobre la altura máxima edificable únicamente se permitirá la construcción de elementos técnicos de las instalaciones, palomares y, en su caso, trasteros, así como elementos de publicidad con arreglo a la norma adicional tercera. Asimismo, sobre la altura máxima edificable se permitirán los aprovechamientos bajo cubierta en los términos que se concretan en las zonas correspondientes.

11. Altura libre mínima entre plantas.

La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo y se establece en 2,50 metros, sin perjuicio de las excepciones reguladas en las normas.

12. Altura de planta (buit i ple).

La altura de planta es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

13. Voladizos o cuerpos salientes.

Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación oficial exterior o de la alineación de la edificación.

Se definen como cerrados los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.

Se definen como abiertos los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque pueden estar cerrados en sus contornos transversales al plano de fachada. Se considerarán balcones los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.

Se definen como semicerrados los cuerpos volados no incluidos en los dos grupos anteriores.

14. Elementos salientes.

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo que sobresalen de las alineaciones oficiales o de la alineación de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rótulos, banderas, toldos y otros elementos similares justificables por su exigencia formal o funcional.

15. Patios interiores.

Se define por patio interior el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir ventilación y/o iluminación de las dependencias del edificio.

16. Planta baja.

Se denomina planta baja o planta primera a efectos del cómputo de plantas permitidas, y de edificabilidad neta sobre parcela, a aquella cuyo techo se sitúa a una cota superior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 18 de este artículo.

17. Planta piso.

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

18. Sótano.

Se denomina sótano a la planta o plantas cuyo techo se sitúe a una cota igual o inferior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera o por debajo de dicha rasante. Como excepción, dadas las características del nivel freático de las aguas, en las zonas de playa la referida cota será de 2 metros. Esta excepción abarcará igualmente las zonas con tipología de edificación aislada del suelo urbano y urbanizable de la playa lindante con la carretera Natzarret-Oliva y la zona y sector Universidad, así como las manzanas números 17, 18-A, 18B y 31 del área del Grau.

19. Entresuelo.

Los entresuelos son una planta más a efectos urbanísticos, sin miradores, balcones o cualquier cuerpo saliente sobre la alineación oficial, y útil para usos diferentes del resto de plantas piso.

20. Altillos.

Se definen como entreplantas situadas como elementos accesorios e inseparables de las plantas bajas y con una ocupación parcial de las mismas.

21. Aticos.

Los áticos son plantas retranqueadas de la línea de fachada. Se contabilizarán como planta a efectos urbanísticos y sólo podrán situarse en el último piso, dentro de las plantas máximas permitidas, con la obligación de tratar las medianeras vistas como fachada.

22. Elementos técnicos de las instalaciones.

Se engloban bajo el término elementos técnicos de las instalaciones los siguientes conceptos: Filtros de aire, depósito de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, remates de muros, antenas de radio, TV, pararrayos, maquinaria de ascensor, caja de escalera para acceso a la cubierta, elementos de soporte para el tendido de ropa y otros análogos.

Norma 4.^a Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Artículo 16

Las propiedades que han de concurrir en la vivienda, en sí misma e incluida en su entorno, para satisfacer las exigencias del individuo y de la sociedad, tanto en lo que se refiere a la vivienda existente como a la vivienda de nueva planta y a las viviendas de protección oficial, se regirán por las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes, con las particularidades siguientes:

1. Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan una al menos de sus estancias hueco de apertura a fachada. No se considerará longitud de la fachada la parte recayente al patio de manzana, a no ser que el plan parcial o estudio de detalle resuelva satisfactoriamente los problemas de acceso, uso público, dimensiones y servidumbres del mismo.

Se exceptúan de la norma anterior los edificios o partes del mismo destinados a otros usos distintos del de vivienda, tales como el residencial, comercial, oficinas, cultural, sanitario, deportivo, religioso, recreativo y aparcamiento.

2. Huecos de iluminación y ventilación.

Los huecos de iluminación y ventilación no podrán distar más de 2 metros del plano más próximo del patio interior, medidos normalmente al plano de hueco y desde su eje. Si se tratara de patio de manzana o fachada, dicha distancia podría incrementarse hasta 3,50 metros.

En una distancia de 3 m., medidos normalmente al hueco y desde su eje, no existirá edificación o construcción alguna. Excepcionalmente en las zonas de centro histórico y núcleos antiguos, podrá reducirse esta distancia a 2 m.

Artículo 17

Los servicios e instalaciones cumplirán las condiciones siguientes:

1. Fontanería.

Se instalarán grupos de presión a partir de la cota garantizada por contrato con el concesionario de la distribución de agua potable. A tal efecto, será obligada la instalación del mismo en:

Grau y Platja: A partir de 12 m. de cota.

Gandia: A partir de 17 m. de cota.

2. Evacuación de aguas pluviales.

La totalidad de las aguas pluviales que recoja la cubierta, cualquiera que fuera la solución constructiva, deberá canalizarse y evacuarse a la red de alcantarillado u otro sistema autorizado.

3. Vertido.

El vertido de las aguas residuales se efectuará a la red de alcantarillado. De no existir alcantarillado o resultar insuficiente, el tratamiento se efectuará obligatoriamente mediante estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva, o mediante otro sistema que garantice la depuración de éstas. Queda expresamente prohibida la depuración mediante fosas sépticas.

4. Elementos de las instalaciones.

Se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas normas y, en todo caso, estarán comprendidas dentro del plano ideal de 45° que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a + 1,50 m. sobre el plano del último forjado.

Norma 5.ª Condiciones generales de los elementos comunes.

Artículo 18

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes, con las particularidades siguientes:

1. Escaleras.

Únicamente podrá haber dos plantas no destinadas a viviendas cuya escalera no tenga ventilación directa al exterior o patio correspondiente.

Las cajas de escalera no sobrepasarán los 3,75 m. por encima del último forjado de cubierta y quedarán en todo caso dentro del plano ideal de 45° que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a + 1,50 metros sobre el plano del último forjado.

2. Ascensores.

A) La entrada al ascensor desde el portal de acceso no estará a una cota superior de 1,80 m. de la rasante. Cuando superen tres peldaños será necesaria la colocación de una rampa fija de las características siguientes:

- Anchura mínima en todos sus puntos: 1 m.
- Pendiente máxima en tramos de cualquier longitud: 8 por ciento.
- Pendiente máxima en tramos de longitud inferior a 10 metros: 10 por ciento.
- Pendiente máxima en tramos de longitud inferior a 3 metros: 12 por ciento.
- El pavimento será antideslizante.

B) Las salas de máquinas de ascensores no sobrepasarán los 3,75 m. por encima del último forjado de cubierta y quedarán, en todo caso, dentro del plano ideal de 45° que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a + 1,50 m. sobre el plano del último forjado.

C) En edificios con tipología de edificación aislada el acceso al ascensor desde la rasante cumplirá las condiciones de las rampas según la HD-91 o normativa que la sustituya.

D) En edificios antiguos sin ascensores o con instalaciones anticuadas, se aplicará la normativa vigente atemperada por el principio de proporcionalidad y priorizando la mejora de las condiciones de habitabilidad de sus moradores.

3. Cubiertas.

Las pendientes de la cubierta estarán en función del material empleado para la cubrición y según las condiciones climatológicas de la zona. No obstante, la pendiente máxima no será superior al 52 por ciento. Asimismo, la altura máxima de la cumbrera no superará los 3,75 metros

respecto de la cara de bajo del último forjado permitido, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el planeamiento sectorial y especial.

En el proyecto figurará la solución constructiva correspondiente a la cubierta y resolverá los problemas de presión, dilatación, evacuación de agua, impermeabilizaciones y sus uniones, aislamiento térmico y ventilación si la hubiere.

La sección de limahoyas, canalones y cazoletas de recogida de agua se calculará para una pluviometría de 56 milímetros hora y la distancia entre bajantes de desagüe no estarán alejados entre sí más de 20 metros.

En terrazas planas, deberá justificarse especialmente la solución de aislamiento térmico y dilataciones.

Norma 6.ª Condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial.

Artículo 19. Línea de fachada.

Se denomina línea de fachada al frente de la parcela.

Artículo 20. Medianera.

Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas que puede utilizarse de forma compartida y que se eleva desde la cimentación a la cubierta.

Las medianeras que resulten al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura reguladora de la edificación o por limitar con suelo público libre o edificable para dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada. Salvo soluciones justificadas se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de fachada.

Artículo 21. Medición de la altura edificable.

La determinación del punto de medición de la altura edificable será:

1. Edificios con frente a un solo vial.

Si la rasante de la acera formada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada a mayor cota y el centro de la misma es menor de 0,50 m., la altura edificable se tomará en el centro de la fachada.

Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor que 0,50 m., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado 0,50 m. por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

Cuando la aplicación de la regla precedente dé lugar a que en determinados puntos de la fachada la rasante de la acera se sitúe a más de 1 m. por debajo del punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en tramos que se considerarán como fachadas independientes y que evitarán que la rasante de la acera quede a más de 1 m. del punto citado.

2. Edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán.

La altura edificable se determinará como si se tratara de fachadas independientes aplicando las normas precedentes.

Si la altura edificable de los diferentes viales fueran distintos, la mayor de ella alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima del doble del ancho de vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión de chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con un máximo de 20 metros. A partir de este punto, y perpendicularmente al vial de menor altura, se permitirán alturas escalonadas siempre que no invadan el plano ideal de 45°, que pasa por la línea de intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado permitido en la calle de inferior altura, y no excedan del triple del ancho del vial con un máximo de 20 metros.

3. Edificio con frente a dos viales sin continuidad de fachadas.

La altura edificable y el número de plantas para cada vial tendrá validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores si las hubiera.

Se exceptúan de la normativa anterior los edificios en los que la dimensión normal a las alineaciones es inferior a 50 m. En estos casos, la profundidad edificable del vial de mayor altura cumplirá las condiciones siguientes:

— Podrá realizarse, en todo caso, hasta la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas.

— Sin perjuicio del punto precedente, no invadirá el plano ideal de 45° que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado correspondiente al vial de menor altura.

En ambos casos (manzanas cuya dimensión normal a las alineaciones opuestas sea tanto mayor de 50 m., como menor de 50 m.), y siempre

que no hayan alineaciones interiores (patio de manzana), se permitirán, en el vial de menor altura, alturas escalonadas por encima de la máxima autorizada, siempre que no invadan el plano ideal definido.

4. Edificio con frente a tres o más viales.

La altura edificable y el número de plantas para cada vial se obtendrá por aplicación simultánea de todas las normas precedentes.

Artículo 22. Altura mínima edificable.

La altura mínima edificable, en relación con el máximo de plantas permitido, será la siguiente:

Hasta II plantas	4,25 m.
Hasta III plantas	7,50 m.
Hasta IV plantas	10,75 m.
Hasta V plantas	10,75 m.
Hasta VI plantas	14 m.
Hasta VII plantas	17,25 m.
Hasta VIII plantas	20,50 m.
Hasta IX plantas	20,50 m.

Artículo 23. Voladizos o cuerpos salientes.

1. La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados, semicerrados o abiertos computará a efectos de edificabilidad neta sobre la parcela siempre que se encuentren cubiertos.

2. No se autorizan sobre las alineaciones interiores ni en los viales de ancho inferior a 3 m.

3. En las calles de menos de IV plantas de altura máxima autorizada, y en las que se indican en el plan especial de revitalización y mejora del medio urbano, únicamente se permiten balcones.

4. Únicamente se autorizan cuerpos salientes cerrados o semicerrados sobre las alineaciones exteriores a partir de 4 m. de altura sobre la rasante de la acera, medidos desde la cara inferior del primer voladizo. Los cuerpos salientes abiertos se autorizan a partir de los 3,50 m. medidos de la forma precedente y con un máximo, medido normalmente al plano de fachada, de 0,40 m.

5. El vuelo máximo de los cuerpos salientes, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, se regula en función del número máximo de plantas autorizadas, en la forma siguiente:

II-III plantas	0,40 m.
IV plantas	0,60 m.
V plantas	0,80 m.
VI plantas	1 m.
VII plantas	1,20 m.
VIII y IX plantas	1,30 m.

6. En los casos de edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán, el vuelo máximo permitido en los cuerpos salientes en el vial de menor altura edificable no excederá en ningún caso al que le correspondería con las alturas permitidas en dicho vial.

7. Los cuerpos volados deberán separarse 60 cm. como mínimo del plano normal a la fachada que pasa por la línea intersección de la medianera y el plano de la fachada y estar comprendidos dentro del plano que, pasando por la misma línea, forma 45° con la fachada.

8. Los voladizos cerrados o semicerrados podrán ocupar hasta el 50 por ciento de la superficie máxima teórica ocupable en planta, en función del vuelo máximo permitido y del número de plantas proyectadas.

Artículo 24. Elementos salientes.

1. En las plantas de pisos tendrán las mismas limitaciones de los cuerpos salientes a excepción de los aleros de cubierta que podrán volar 30 cm. más que el vuelo máximo permitido. Si la cubierta se encuentra como remate del máximo número de plantas permitidas, dichos aleros de cubierta no precisarán retranquearse 60 cm. de las medianeras.

2. En la planta baja los elementos salientes cumplirán las condiciones siguientes:

- No sobresaldrán más de 1/50 del ancho del vial.
- No sobresaldrán más de 1/10 del ancho de la acera.
- Afectarán a menos de 1/5 de la longitud de fachada.
- Si se sitúan a más de 2,50 m. de altura libre sobre la rasante de la acera en todos sus puntos y su vuelo a 0,60 m. como mínimo de la proyección del borde de la acera, se permiten con un tope máximo de vuelo de 1,50 m.

Artículo 25. Patios interiores.

1. Se distinguen los tipos siguientes:

- Patios de manzana.
- Patios de luces.
- Patios de ventilación.
- Patinillos.

2. Constituye patio de manzana el espacio definido por las alineaciones oficiales interiores.

Las edificaciones podrán no alcanzar la máxima profundidad edificable, sin perjuicio de la aplicación del apartado siguiente.

El punto más alto de la construcción en el patio de manzana cumplirá las condiciones siguientes:

- No rebasará la altura de 7 m. en ningún punto del patio de manzana.
- No rebasará la altura de la planta baja del propio edificio en ningún punto de la superficie del patio comprendida entre las alineaciones oficiales interiores y las líneas paralelas y distantes 5 m. de éstas.
- Se excluyen de la normativa anterior las chimeneas de ventilación y aspiradores estáticos.

3. Se consideran patios de luces cuando las dependencias que lo utilizan son dormitorios, estancias y cocinas.

Las dimensiones y superficies de los patios de luces serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo del diámetro que se especifica:

Núm. de plantas	Superf. mínima	Diámetro círculo
1, 2, 3	9 m. ²	3 m.
4	12,50 m. ²	3 m.
5	15,50 m. ²	3,50 m.
6	18 m. ²	4 m.
7, 8, 9	21 m. ²	4,50 m.

El lado mínimo no será en ningún caso inferior a 3 m., excepto en los expresamente autorizados.

4. Se considerará patio de ventilación cuando las dependencias que lo utilizan no sean dormitorios, estancias y cocinas, con posibilidad de servir de ventilación a la escalera.

Las dimensiones y superficies de los patios de ventilación serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo del diámetro que se especifica:

Núm. de plantas	Superf. mínima	Diámetro círculo
1, 2	6 m. ²	2 m.
3	8 m. ²	2 m.
4	10 m. ²	2,50 m.
5	12 m. ²	3 m.
6	14 m. ²	3 m.
7, 8, 9	16 m. ²	3,50 m.

5. Se consideran patinillos cuando únicamente sirvan como ventilación de cuartos de baño y aseos.

Tendrán una superficie mínima de 1 m.² y su dimensión mínima será de 0,70 m.

6. El número de plantas determinante de las dimensiones mínimas establecidas en patios interiores serán las máximas autorizadas por el plan en cada caso, independientemente de las plantas que se proyecten, ventilen e iluminen al patio.

7. Los patios de manzana, patios de luces y patios de ventilación podrán presentar retranqueos en alguno de sus lados. Dichos retranqueos se considerarán patios interiores para ventilación e iluminación de huecos en los siguientes casos:

- Si el ancho del retranqueo es igual o superior a 3 m. en todos sus puntos tendrá siempre la consideración de patio.
- Si el ancho del retranqueo es inferior a 3 m. e igual o superior a 1,50 m. en todos sus puntos tendrá la consideración de patio únicamente hasta una profundidad máxima de 2 medidos desde el lado del patio en que se encuentra el retranqueo.
- Si el ancho del retranqueo es inferior a 1,50 m. no se considerará patio.

Artículo 26. Altillos.

En planta baja y como elemento accesorio e inseparable de la misma, se podrán construir altillos siempre que quede en ambos elementos una altura mínima libre de 2,20 metros. Los altillos deberán retirarse 3 metros como mínimo de la fachada o fachadas y su superficie en

planta no ocupará más del 50 por ciento de la superficie de la planta baja de la que forma parte.

Los altillos destinados a aparcamiento tendrán igualmente una altura mínima libre de 2,30 m. y deberán retirarse asimismo 3 m. como mínimo de la fachada o fachadas y su superficie en planta no ocupará más del cincuenta por ciento (50 por ciento) de la superficie de la planta baja del edificio no situada en patio de manzana.

Artículo 27. Trasteros.

1. Son construcciones por encima de la altura edificable y destinadas exclusivamente a depósito de enseres.

Deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Se retirarán, como mínimo, tres metros cincuenta (3,50) centímetros de la fachada y de, al menos, dos paramentos de los patios de luces.
- No serán más de uno (1) por vivienda.
- Su superficie individual no superará los seis (6) metros cuadrados.
- La superficie máxima ocupable será del treinta (30) por ciento de la superficie de la última planta proyectada, deducidas las superficies de los patios y cajas de escaleras y ascensores.
- La altura máxima entre el pavimento del trastero y la cara inferior de su forjado de techo no será superior a dos metros veinte centímetros (2,20 m.).

2. En edificio con cubierta inclinada podrá destinarse el espacio libre, entre cubierta y el último forjado, para trastero, con las dimensiones y superficies anteriormente señaladas. La ventilación e iluminación de éstos se hará en el interior del edificio, nunca a fachada.

Norma 7.ª Condiciones particulares de la edificación aislada.

Artículo 28. Cierres de parcela.

1. Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales. El cierre de las parcelas edificadas será optativo y no obligatorio, salvo disposición específica en contrario.

2. La altura máxima será de 2,50 m., contada desde la rasante, permitiéndose como máximo la mitad de su altura máxima permitida opaco y el resto calado.

3. En los casos en que las parcelas presenten pendiente, las vallas se escalonarán de forma que la altura máxima de cada tramo no exceda en un 10 por ciento de la cota máxima permitida.

4. Este tipo de cerramiento podrá aplicarse igualmente a las separaciones entre parcelas y a las divisiones interiores dentro de las parcelas.

5. Se permitirán elementos de cierre de carácter decorativo (portones, pérgolas, etc.), totalmente opacos con una altura máxima de 3 m., y con una longitud máxima de 15 por ciento de la longitud del cerramiento de fachada.

6. Se permitirán igualmente elementos decorativos aislados en el cerramiento hasta una altura de 3,50 m., siempre que la suma total de los espesores de los mismos, medidos en el plano de fachada, no supere el 10 por ciento de la longitud total de ésta.

Artículo 29. Edificabilidad neta sobre parcela.

1. Se entiende como el resultado de dividir la máxima edificación permitida en cada parcela por la superficie de la misma. Se expresa en metros cuadrados de techo edificado por metro cuadrado de suelo de parcela. En el cómputo de la máxima edificación se incluirán todas las superficies abiertas o cerradas, incluidos los voladizos y terrazas, siempre que se encuentren cubiertos y cualquiera que fuese la cota de cubrición, a partir de la planta baja. No cuentan las edificaciones auxiliares construidas con elementos fácilmente desmontables y que no confieran carácter de permanencia a la construcción.

2. En el cómputo de la máxima edificación en las zonas de la playa y para el uso hotelero exclusivo, se estará a lo regulado en las normas correspondientes.

3. La cubierta o aleros de la última planta no computarán como elemento de cubrición, siempre que no supere los 50 cm. de vuelo.

4. En las zonas con tipología de edificación aislada del suelo urbano de la playa, del urbanizable lindante con la carretera Natzaret-Oliva, de la zona y sector Universidad, así como las manzanas 17, 18-A, 18-B y 31 del área del Grau, se permitirá el cómputo alternativo y opcional de la edificabilidad, en las condiciones y formas siguientes:

a) Solares con frente a un solo vial.

La planta baja del edificio se situará en todo caso por encima de la rasante del terreno, siendo la cota máxima del piso de dicha planta de 0,30 m. respecto de la rasante, medida en la parte más próxima al linde o frente de parcela y allí donde la rasante tenga mayor cota.

b) Solares con frente a viales sin continuidad de fachada.

Se cumplirán las condiciones del apartado anterior hasta una profundidad equidistante de las alineaciones opuestas.

c) Solares con frente a dos o más viales con continuidad de fachadas. Se cumplirán las condiciones del apartado a) siempre que la diferencia de cotas de la planta baja respecto de la rasante no sea superior a 1 metro. En caso contrario, se dividirá la planta baja en los tramos suficientes de forma que se cumpla dicho requisito.

d) En cualquier caso, para aplicar el cómputo alternativo y opcional de la edificabilidad, bastará con cumplir la condición de que el techo de la planta baja no supere la altura de 4,25 metros sobre la rasante.

e) Siempre que la planta baja no se destine a vivienda, ni supere la altura de 4,25 m. sobre la rasante, la edificabilidad de esta planta se calculará deduciendo la parte proporcional de la superficie en planta situada hasta la cota de 2 m. sobre rasante (así: En una planta baja de 3,10 m. de altura sobre rasante, se computará $1,10 = 35,48$ por ciento de la edificabilidad). 3,10.

Artículo 30. Edificabilidad mínima.

La edificabilidad mínima permitida se establece en el 20 por ciento de la máxima autorizada. En zonas industriales la edificabilidad mínima permitida vendrá dada en función del tipo de actividad y de sus necesidades específicas.

Artículo 31. Ocupación máxima de parcela.

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

Se excluyen de este cómputo las construcciones destinadas exclusivamente a piscinas e instalaciones deportivas.

Artículo 32. Dimensiones máximas de la edificación.

Se definen en función del rectángulo dentro del cual debe quedar la proyección ortogonal, sobre un plano horizontal, de todo volumen edificado.

Artículo 33. Medición de la altura edificable.

a) La cota de rasante para la medición de la altura edificable será la media ponderada de las cotas de rasante de acera de los frentes de parcela siempre que la diferencia entre esta cota de rasante y la máxima y mínima de los frentes de parcela sea menor que 0,50 m.

b) Cuando la aplicación de la regla precedente dé lugar a diferencias de cotas superiores a 0,50 m. se dividirá la parcela en los tramos necesarios que cumplan, aisladamente considerados, la regla precedente.

c) Cuando por razón de la pendiente del terreno la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes, medida desde el piso de la planta inferior, y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

d) En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más menos 1,50 metros en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja.

Artículo 34. Separación a lindes, a frente de parcela y entre edificaciones de la misma parcela.

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

2. Los sótanos respetarán las separaciones a lindes y a frente de parcela en un 50 por ciento de los establecidos con carácter general, siempre que se hallen por encima de la rasante.

3. Todas las construcciones que se hallen bajo rasante podrán adosarse a los lindes y a frentes de parcela.

4. Las construcciones comprendidas entre la cota $+ - 0$ y $+ 1,25$ m. podrán adosarse a los lindes y frente de parcela, siempre que se destinen exclusivamente a elementos tales como pasillos, escaleras, jardines y solariums.

5. Los umbráculos para vehículos realizados con elementos fácilmente desmontables metálicos o similares, con exclusión de los de obra de fábrica y hormigones, y que no superen la altura de 2,50 m., podrán adosarse a lindes y a frente de parcela, debiendo garantizar el vertido de las aguas pluviales de la cubierta en la propia parcela.

Artículo 35. Voladizos o cuerpos salientes.

La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados, semicerrados o abiertos computará a efectos de edificabilidad neta sobre parcela siempre que se encuentren cubiertos, cualquiera que fuese la cota de la cubrición.

Artículo 36. Edificaciones auxiliares.

1. Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos, paellers, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las normas de cada zona. Excepcionalmente cuando la edificación auxiliar sobresalga menos de 2 metros de la cota del terreno, las separaciones a lindes o frente de parcela podrán reducirse a la mitad del fijado en el caso general.

2. Excepcionalmente, en las zonas residenciales núcleo primitivo e intensiva de la playa norte y la semi-intensiva, comprendida entre el sistema general portuario y la avenida de la Pau, se permitirá la cubrición y cerramiento perimetral de locales situados en planta baja o sótano que se destinen a establecimientos abiertos al público (comercios, bares, restaurantes y análogos), mediante la instalación de elementos totalmente desmontables, rígidos o flexibles, de incuestionable calidad constructiva, que deberán mantenerse en perfecto estado de conservación. Quedan excluidos los materiales pétreos, cerámicos y los opacos en más de un 20 por ciento de su superficie empleados en los cerramientos perimetrales.

Las instalaciones permitidas por la norma quedan exentas de la obligación de separarse del frente de parcela, y también de colindantes si éstos prestan su conformidad de forma expresa.

Dichas instalaciones no computarán a efectos de edificabilidad, ni de ocupación máxima de parcela.

En ningún caso superarán los 3,50 m. de altura libre cualquiera que sea la cota del forjado de la planta baja y siempre que dicha planta tenga tal consideración.

3. Por razones de estética se evitarán las vistas directas de tendedores y similares desde la vía pública.

Artículo 37. Consideraciones especiales.

1. En las zonas con tipología de edificación aislada del suelo urbano de la playa, del urbanizable lindante con la carretera Natzaret-Oliva, de la zona y sector Universidad, así como en las manzanas números 17, 18.^a, 18B y 31 del área del Grau, sólo se permite por debajo de la rasante el uso de aparcamiento y trasteros. Los restantes usos, incluidos los accesos a edificaciones (zaguanes, ascensores, contadores, etc.), deberán implantarse por encima de la rasante.

Se exceptúa de la normativa anterior las parcelas o parte de parcelas incluidas en las manzanas situadas en la primera línea de la playa, en una profundidad de la mitad de dichas manzanas recayentes al Passeig Marítim, en las que esta normativa será de aplicación voluntaria y opcional.

2. Excepcionalmente, en las plantas sótanos construidas al amparo de licencias otorgadas, regirán los usos permitidos con anterioridad. Norma 8.^a Condiciones de uso.

Artículo 38. Las normas particulares de cada zona o ámbito concretarán los usos permitidos y prohibidos y los planes que desarrollen el plan general detallarán el alcance de cada uso permitido y prohibido.

Artículo 39

1. A los efectos de estas normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- Por razón de su idoneidad los usos se dividen en prohibidos, permitidos y transitorios.
- Por razón del usuario, los usos se dividen en públicos y privados.
- Por razón de su función, los usos se dividen en: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, industrial y aparcamientos.

2. Usos permitidos, prohibidos y transitorios: Son usos permitidos aquellos que el plan admite expresamente para cada ámbito, prohibidos los que el plan señala como no admitidos en cada ámbito por su incompatibilidad con los permitidos y los transitorios los establecidos por tiempo limitado en función de los objetivos de la ordenación para determinadas zonas.

3. Usos públicos y privados: Son usos públicos los desarrollados por la Administración Pública por gestión directa o indirecta, y privados los desarrollados por particulares.

4. Uso de vivienda: Es el referido al alojamiento o residencia personal o familiar. Puede ser unifamiliar o plurifamiliar según se trate de viviendas independientes o de conjuntos con accesos y elementos comunes.

5. Uso residencial: Corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios, tales como residencias, asilos, hogares de ancianos, y al alojamiento temporal para transeúntes, tales como hoteles, aparthoteles, moteles y, en general, los del ramo de hostelería.

6. Uso comercial: Corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.

Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

7. Uso de oficinas: Comprende las actividades administrativas y burocráticas, públicas o privadas, los de banca, bolsa, seguros y los despachos profesionales.

8. Uso cultural: Incluye las actividades educativas, de la enseñanza en todos sus grados y modalidades, museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y análogos.

9. Uso deportivo: Incluye las actividades para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

10. Uso sanitario: Comprende las actividades relacionadas con la salud y al tratamiento y alojamiento de enfermos tales como consultas, clínicas, laboratorios, dispensarios, ambulatorios, sanatorios, hospitales y residencias sanitarias.

También se incluyen en el uso sanitario las clínicas veterinarias y establecimientos análogos.

11. Uso religioso: Es el destinado a actividades de culto, tales como conventos, centros parroquiales, templos, iglesias, capillas, oratorios, centros parroquiales y análogos.

12. Uso recreativo: Es el destinado a manifestaciones comunitarias, reunión y tiempo libre, tales como espectáculos, salas de reunión, discotecas, salones de juegos recreativos, casinos, bares, cafeterías, restaurantes y asimilables.

13. Uso industrial: Comprende las actividades de obtención de materias primas, su transformación y transporte, los almacenes destinados a la conservación, depósito y distribución de productos, para suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, sin servicio de venta directa al por menor, los talleres de reparación, las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes, y, en general, aquellas actividades que, por los materiales utilizados, manipulados o despachados o por los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros, incomodidades o daños a las personas o a los bienes.

14. Uso de aparcamiento: Es el destinado al estacionamiento de vehículos en espacios privados o de dominio público adscritos a un servicio público o patrimoniales.

Artículo 40. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprenda más de un uso permitido y compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las normas específicas aplicables.

Artículo 41. Disposiciones sobre uso industrial.

Los usos industriales se clasifican en las categorías y situaciones que se relacionan, en función del grado de incomodidades, efectos nocivos para la salud, daños y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente y entorno en que están situadas.

1. Categorías:

1.^a categoría. Industria reducida: Actividades compatibles con los usos restantes, incluido el de vivienda.

2.^a categoría. Industria pequeña: Actividades compatibles con los usos comercial, aparcamiento, oficinas vinculadas a la industria e incompatibles con los usos restantes.

3.^a categoría. Industria mediana: Actividades admitidas sólo en zonas industriales, por su incompatibilidad con los usos restantes.

2. Situaciones:

Para determinar los emplazamientos de las actividades correspondientes a las tres categorías anteriores, se establece la gradación de situaciones siguiente:

Situación 1.ª: Plantas piso en edificio de viviendas y en plantas inferiores de las mismas con acceso a través de espacios comunes.

Situación 2.ª: Plantas bajas y sótanos con acceso exclusivo e independiente.

Situación 3.ª: Edificios o locales situados en el patio de manzana con acceso independiente y zona privada de carga y descarga en el interior del local.

Situación 4.ª: Edificios destinados exclusivamente al uso industrial en zonas donde se permitan los restantes usos con zona destinada a la carga y descarga de materiales.

Situación 5.ª: Edificios situados en zonas industriales.

3. Clasificación de las actividades en función de su calificación:

Para la calificación de las actividades en molestias, insalubres, nocivas y peligrosas se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, Ley Valenciana 3/1989, de 2 de mayo, sobre Actividades Calificadas, y en las disposiciones modificativas y de desarrollo del mismo o a lo que establezcan las que lo sustituyan.

Para la determinación de los grados de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad, las actividades se clasifican en índices y grados de intensidad, según establece el anexo II del nomenclátor de la Ley Valenciana 3/1989 de Actividades Calificadas.

4. La definición de las categorías se realiza gradualmente, en función de los niveles de molestia, en la forma siguiente:

4.1. La 1.ª categoría de industria reducida comprende aquellas actividades que pueden situarse en los edificios de viviendas por no causar molestias y ser convenientes para el servicio de las zonas donde se emplacen. Se incluyen los pequeños talleres de reparaciones, obradores y otros de naturaleza análoga en los que el horario de trabajo, el reducido número de operarios, las reducidas dimensiones del local, la pequeña entidad de la maquinaria a emplear y escasa o nula producción de molestias de cualquier orden, permite su emplazamiento en edificios de usos residenciales.

4.2. La 2.ª categoría de industria pequeña comprende aquellas actividades que, aun adoptándose medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, circunstancia que excluye el ejercicio de las mismas en locales contiguos a viviendas. Comprende la pequeña industria en general y los almacenes.

Quedan excluidas de esta categoría las actividades con la calificación de insalubres.

4.3. La 3.ª categoría de industria mediana comprende aquellas actividades no incluidas en las categorías anteriores que, por sus niveles de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad sólo pueden autorizarse en zonas de uso preferente industrial, tales como el Polígono Alcodar.

4.4. Usos permitidos por situaciones y categorías en función de los grados de calificación:

Industrias	Situaciones				
	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Quinta
Reducida	No (1)	Sí	Sí	Sí	Sí
Pequeña	No	No	Sí	Sí	Sí
Mediana	No	No	No	No	Sí

(1) Se admiten aquellas actividades cuyo desarrollo origine molestias de grado igual o menor que el uso de vivienda.

5. Se entiende por actividades de servicios las que deban prestarse a una comunidad de viviendas o residentes. Comprende las instalaciones de climatización, de calefacción, de manutención, de aparatos elevadores y otras análogas.

6. Se entiende por instalaciones auxiliares de una industria los depósitos para combustibles destinados a suministro propio, calefacción, elementos de transporte interno y manutención, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos, al servicio de la actividad propia.

7. Las actividades definidas en los dos apartados anteriores se ajustarán a sus reglamentaciones específicas y, en general, quedarán excluidas de las categorías industriales, salvo que su entidad, nivel de molestias o peligrosidad las hagan asimilables a dichas categorías industriales.

Norma 9.ª Límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades.

Artículo 42

1. Se establecen las siguientes limitaciones en razón de los efectos producidos por el ejercicio de las actividades:

A) Fuego y explosión.

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

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir las disposiciones pertinentes que se dicten por los organismos públicos en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán, como mínimo, de tercera categoría.

B) Radiactividad y perturbaciones eléctricas.

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

La instalación de rayos X para usos médicos se permitirá con el aislamiento necesario, que impida la emisión de radiaciones al exterior.

Los niveles de ruido procedente de todo uso o equipo y los transmitidos no podrán exceder de los valores establecidos en la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones.

C) Deslumbramientos.

Desde los puntos de medida especificados en el apartado 2 de esta norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

D) Humos.

La evacuación de gases, polvos, humos u otras emisiones a la atmósfera se hará a través de chimeneas cuya desembocadura deberá sobrepasar, al menos en tres metros la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 20 metros y siempre de forma que, por las condiciones del entorno, no cree molestias a los vecinos ni afecte al medio ambiente.

En el supuesto de la instalación anterior sistema de evacuación no fuese posible por razones técnicas, podrá sustituirse por un filtrado eficaz de humos homologado y que, previas las pruebas que los técnicos municipales consideren oportuno realizar, se demuestre suficientemente eficaz para garantizar la ausencia de molestias a terceros.

Los niveles de emisión máximos no podrán superar los indicados en el Decreto 833/1975 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

En el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerados de concentración de gases, vapores, humos, polvo y nieblas en el aire, que se definen en el anexo del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y normas derivadas y concordantes.

E) Olores.

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

F) Vertido de aguas residuales.

Las aguas residuales domésticas verterán directamente a la red de alcantarillado o en el caso de no existir alcantarillado o resultar insuficiente se dispondrá de una estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva u otro sistema que garantice la depuración de éstas. Queda expresamente prohibida la depuración mediante fosas sépticas.

Las aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales y las aguas residuales industriales podrán verter a la red de colectores municipales, previa depuración en la propia parcela siempre que alcancen las características y concentraciones máximas permitidas por la Ordenanza Municipal de Aguas Residuales.

G) Otras formas de contaminación.

1. No se permitirá ningún tipo de emisiones de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar daños a la salud de las personas, de los animales o de las plantas y a clases de propiedad o que causen suciedad.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes, en los límites exteriores de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, y, en su caso, los que se regulen en la normativa específica.

3. La regulación de emisiones y recepciones de ruidos y vibraciones se contiene en la correspondiente ordenanza municipal, en la que se detallan, entre otras materias, su objeto, ámbito de aplicación y competencias, definiciones, unidades, niveles e índices de valoración de ruidos y vibraciones, instrumentos y condiciones para su medición, condiciones exigibles a actividades productivas, terciarias y de equipamiento, en establecimientos públicos, regulación del ruido generado por el tráfico y por otras actividades de personas, animales, sistemas de reproducción sonora, aparatos domésticos, alarmas, regulación de la inspección, derecho sancionador y disposiciones transitorias de adaptación de las actividades a la nueva normativa.

Por su incidencia directa o indirecta en materia de edificación y uso del suelo, se incorporan a las presentes normas las determinaciones siguientes:

A) Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en la norma básica de edificación sobre condiciones acústicas (NBE-CA-88) o en aquella que la sustituya.

B) En los edificios de uso residencial que puedan albergar en su planta baja actividades calificadas como molestas por ruidos y vibraciones, el índice de aislamiento acústico a ruido aéreo exigido al forjado de planta primera será de 55 dBA.

C) Los aparatos elevadores, las instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora a los locales y ambientes próximos acorde con los niveles recomendados en el anexo 5 de la referida NBE-CA-88.

D) Los titulares de las actividades están obligados a adoptar las medidas de insonorización de sus fuentes sonoras y de aislamiento acústico de los locales para cumplir en cada caso las prescripciones establecidas; disponiendo si fuera necesario de sistemas de ventilación forzada de modo que puedan cerrarse los huecos o ventanas existentes o proyectados.

E) Zonas acústicamente degradadas: En las zonas del municipio donde existan actividades destinadas al uso de establecimiento público y los niveles generales de recepción externa, producidos por la adición de las múltiples actividades existentes y por la actividad de las personas que las utilizan, superen en más de 15 dBA los niveles de recepción externa fijados en la ordenanza municipal, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas oportunas para reducir el nivel sonoro exterior, tales como limitaciones en el uso de fuentes sonoras en los referidos establecimientos, restricciones en el régimen de horarios o establecimiento de restricciones al tráfico rodado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

F) Declaración de zonas saturadas por efectos aditivos: En los supuestos regulados en el apartado precedente, el Ayuntamiento podrá acordar la declaración de zonas acústicamente saturadas (Z. A. S.), con sujeción al procedimiento siguiente:

a) Incoado el expediente por resolución de la Alcaldía, los Servicios Técnicos Municipales emitirán informe en el que deberá constar:

— Estudio sonométrico, donde se justifique que el nivel sonoro del conjunto de fuentes sonoras supera el nivel antes indicado en esta ordenanza.

— Plano de delimitación de la zona acústicamente saturada, de acuerdo con el estudio anterior, así como la zona de respeto que la circunde, en su caso, formada por una franja de un ancho mínimo de 50 metros alrededor de aquella, cuya finalidad es evitar que la contaminación sonora existente se extienda a las zonas limítrofes y cuyo ámbito se delimitará atendiendo a las características propias de la estructura urbana, en cada caso, y a los resultados del estudio sonométrico en el entorno de la zona a declarar acústicamente saturada.

— Informe donde se establezca el tipo y características de los establecimientos o actividades, que en su conjunto generen la saturación.

— Propuesta de medidas generales o individuales a adoptar.

b) La documentación descrita se someterá a información pública por plazo de 20 días, mediante anuncio que se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los diarios de mayor difusión en la localidad.

c) A la vista de los informes emitidos y del resultado de la información pública, la declaración de Z. A. S. se realizará mediante acuerdo del Ayuntamiento en pleno que se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia. En dicho acuerdo se determinará:

— El ámbito territorial de la Z. A. S.

— El régimen especial aplicable.

— Entrada en vigor.

d) Las Z. A. S. quedarán sujetas a un régimen especial de actuaciones que perseguirá la progresiva reducción de los niveles sonoros hasta alcanzar los establecidos con carácter general en esta ordenanza. En función de las circunstancias concurrentes, podrán adoptarse todas o algunas de las medidas siguientes:

— Limitación de régimen de horarios de acuerdo con la normativa vigente.

— Prohibición o limitación horaria de colocación de mesas y sillas en la vía pública y, en su caso, retirada temporal de las licencias concedidas al efecto.

— Establecimiento de restricciones para el tráfico rodado.

— Establecimiento de límites de emisión más restrictivos que los de carácter general, exigiendo a los titulares de las actividades las medidas correctoras complementarias.

— Prohibición de instalar, modificar o ampliar las actividades que expresamente se determinen y que puedan ser origen de la saturación, incluso en la zona de respeto.

— Prohibición de actividades comerciales o publicitarias en la vía pública.

— Cualquier otra medida tendente a la consecución del nivel de ruido regulado en esta ordenanza.

e) Una vez se haya conseguido reducir el nivel de ruido exterior hasta el límite máximo previsto, se dejará sin efecto la declaración de Z. A. S. por acuerdo del Ayuntamiento pleno que se publicará igualmente en el «Boletín Oficial» de la provincia, sin perjuicio de que se mantengan determinadas limitaciones tendentes a garantizar la observancia de dicho nivel máximo de ruido externo.

Norma 10. Condiciones específicas del uso de aparcamiento.

Artículo 43. Definición.

1. Aparcamientos son los espacios situados en el subsuelo, en el suelo o el vuelo de las edificaciones y los ocupados por las instalaciones mecánicas especiales, destinadas a la guarda de vehículos automóviles.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior los aparcamientos municipales en terreno de dominio público se registrarán por sus respectivos títulos de concesión.

Artículo 44. Condiciones de los aparcamientos.

1. Los aparcamientos pueden situarse en las plantas de los edificios, en edificios independientes, en parcelas interiores y en patios de manzana, siempre que cumplan la normativa propia del uso y no se menoscaben las condiciones estéticas de los edificios y su entorno.

2. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiese, u otros usos como almacenillos, vestíbulo de llegada de ascensores, etc.

3. La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos u otros elementos, será de 2,30 por 4,60 metros de anchura y longitud, libres de soportes estructurales. El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados útiles por plaza.

4. La dimensión del ancho de calle será como mínimo de 3 metros y el radio de giro mínimo en el eje de 4,50 metros. Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 4,60x2,30 m.

5. Los aparcamientos deberán tener un hueco de acceso con una anchura mínima de tres metros, en calles de anchura igual o superior a 12 metros y de 4 metros en calles de anchura inferior a 12 metros. En los casos de aparcamientos con una capacidad superior a 100 plazas el hueco de acceso será de 6 metros, o bien tendrá dos huecos

independientes con la anchura definida anteriormente en función del ancho de la calle.

6. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16 por ciento y las rampas con vuelta o giro el 12 por ciento; su anchura mínima será de tres metros y su radio de giro, medido en el eje, será como mínimo de seis metros. Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6 metros con dos sentidos de circulación diferenciados o existirán dos rampas independientes con un ancho de 3 metros cada una.

7. Todos los aparcamientos dispondrán de una meseta de acceso con una anchura igual al hueco mínimo, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.), y con pendiente menor del 5 por ciento. En el ámbito del P. E. R. Y. M. M. U. la meseta de acceso podrá reducirse a 3,50 metros y la pendiente de la rampa podrá incrementarse al 20 por ciento.

8. Si la puerta del aparcamiento se sitúa en el plano de la fachada o en la meseta tendrá el ancho mínimo de ésta, y si se sitúa en contacto con la rampa tendrá el ancho mínimo de ésta. Las puertas en funcionamiento no podrán invadir en ningún caso la vía pública.

9. La altura libre no podrá ser inferior a 2,30 metros en ningún punto.

10. Garajes en viviendas unifamiliares: En viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las particularidades siguientes:

— Meseta: Superficie mínima 2,70x2,50 metros. Pendiente máxima 6 por ciento.

— Hueco de acceso mínimo: 2,70 metros.

— Superficie mínima de garaje: 14 m.².

— Dimensiones mínimas: 2,55x4,80 metros (anchura y longitud.)

11. Ventilación: La evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará según lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, HD-91, R. E. B. T., NBE-CPI/96 o normativa que la sustituya.

12. Iluminación: Estarán dotados de alumbrado artificial de intensidad suficiente para realizar las maniobras en las exigibles condiciones de visibilidad y seguridad. Las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas vigente.

13. En lo referente a la protección contra incendios se estará a lo dispuesto en las normas básicas de aplicación.

14. Aparatos montacoches: Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso al aparcamiento. Cuando el acceso se realice por este sistema se instalará un aparato por cada 25 plazas o fracción.

Artículo 45. Previsión de aparcamientos en los edificios.

1. Sin perjuicio de la normativa aplicable a casos específicos en las edificaciones de nueva planta será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento, en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, a razón de un mínimo de veinte (20) metros cuadrados por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobras, isletas y aceras.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la reserva de plazas de aparcamientos en edificaciones de nueva planta podrá situarse en parcela distinta a la que se proyecta edificar, siempre que el acceso al aparcamiento desde la vía pública se sitúe a una distancia menor de 30 metros de las alineaciones oficiales exteriores de manzana donde se emplaza la edificación; todo ello sin perjuicio de posibles desafecciones ulteriores de las superficies destinadas inicialmente a tales usos, previas las afecciones de otras superficies en las condiciones enumeradas.

3. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de viviendas con bajos comerciales sin uso específico:
— Hasta 500 m.² de superficie construida: 0 plazas.
— Más de 500 m.² de superficie construida: 1 plaza por cada 150 m.² o fracción.

b) Edificios de uso exclusivo para oficinas, despachos, bancos y similares; o edificios con oficinas, despachos, bancos y similares:
Una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida.

c) Edificios de uso exclusivo comercial:

Una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida.

d) Comercios de alimentación, minoristas o mayoristas y grandes superficies, situados en edificios con otros usos:

Sin perjuicio de cumplir con el apartado a, los establecimientos destinados a usos comerciales deben prever:

— Hasta 300 m.² de superficie de venta: 0 plazas.

— A partir de 300 m.² de superficie útil de venta: 1 plaza cada 100 m.² o fracción.

e) Hoteles, residencias y similares:

— Hoteles de cinco estrellas, no inferior al 50 por ciento del número total de habitaciones.

— Hoteles de cuatro estrellas, no inferior al 25 por ciento del número total de habitaciones.

— Hoteles de tres estrellas, no inferior al 20 por ciento del número total de habitaciones.

— Los restantes, no inferior al 15 por ciento del número total de habitaciones.

f) Clínicas, sanatorios, hospitales:

Una plaza de aparcamiento por cada diez camas.

g) Edificios de uso exclusivo para industrias y almacenes:

Una plaza de aparcamiento por cada 200 m.² de superficie construida.

Norma 11. Suelo urbano: Zona residencial Centre Històric.

Artículo 46. Definición y objetivos.

Comprende el ámbito de cada una de las subzonas siguientes:

Subzona A) La Vila y Vilanova.

Subzona B) Raval.

Subzona C) Primer Ensanche.

Artículo 47. Es de aplicación la normativa contenida en el plan especial de revitalización y mejora del medio urbano, con las singularidades siguientes:

1. Recintos amurallados de Santa Clara y calle Alzira: En la documentación gráfica del plan general se delimitan los espacios de actuación preferente ocupados por los restos de murallas de la ciudad y de su entorno, los cuales se integran, como dotaciones, al dominio público municipal, con sujeción al régimen especial siguiente:

A) Edificaciones existentes: En tanto no pasen a titularidad pública, se permitirá la ejecución de obras de conservación y las de consolidación en edificios que no se hallen en situación de ruina; quedando prohibidas las que impliquen incremento de volumen.

B) Se establece, en favor de los propietarios de edificios con defecto de edificabilidad sobre la máxima permitida por el plan, el derecho a optar por la venta inmediata al Ayuntamiento, a partir de la vigencia del plan modificado, bien de la totalidad del inmueble y sus derechos, bien del derecho de superficie o vuelo no consumido.

2. Otros recintos amurallados del Centro Histórico: Además de las actuaciones preferentes consignadas en el apartado anterior, se establece la obligación de conservar y, en su caso, restaurar las murallas existentes en el ámbito del Centro Histórico, con arreglo a la legislación sectorial de patrimonio cultural. Las protecciones y restauraciones se instrumentarán a través de planes especiales o, en su caso, de proyectos municipales autorizados por la Administración Autonómica.

3. Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial o entremedianeras.

4. Condiciones de la edificación.

Son de aplicación las definiciones contenidas en la norma 3.^a, las condiciones de habitabilidad de las viviendas contenidas en la norma 4.^a y las condiciones generales de los elementos comunes contenidas en la norma 5.^a.

5. Condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial. Son de aplicación las condiciones establecidas en la norma 6.^a, referidas a:

A) Subzona A, La Vila y Vilanova.

— Línea de fachada.

— Medianera.

— Medición altura edificable.

— Altura mínima edificable.

— Elementos salientes.

— Patios interiores.

— Altillos.

— Trasteros.

B) Subzona B, Raval.

- Línea de fachada.
- Medianera.
- Medición altura edificable.
- Altura mínima edificable.
- Elementos salientes.
- Patios interiores.
- Altillos: Sólo en las parcelas recayentes a la calle Menéndez y Pelayo.

C) Subzona C, Primer Ensanche.

- Línea de fachada.
- Medianera.
- Medición altura edificable.
- Altura mínima edificable.
- Voladizos o cuerpos salientes.
- Elementos salientes.
- Patios interiores.
- Altillos.
- Trasteros.

6. Parcela mínima edificable.

Constituirá parcela mínima edificable aquella que, reuniendo los requisitos establecidos por la norma urbanística, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el plan.

7. Alineaciones oficiales.

Son las establecidas en la documentación gráfica del plan.

8. Número máximo de plantas y altura máxima edificable.

El número máximo de plantas permitidas queda reflejado en la documentación gráfica del plan, y la altura máxima edificable, en función del número de plantas permitidas, será la siguiente:

Núm. de plantas	Altura máxima
I	4,25 m.
II	7,50 m.
III	10,75 m.
IV	14 m.
V	17,25 m.
VI	20,50 m.
VII	23,75 m.

En la subzona Raval, la altura máxima edificable será:

Núm. de plantas	Altura máxima
III	10,75

En el ámbito de Raval Sud-Est, el número máximo de plantas permitidas queda indicado en la documentación gráfica del plan, siendo la altura máxima de cornisa, en función de las plantas autorizadas, las señaladas anteriormente.

9. Voladizos o cuerpos salientes.

Es de aplicación la normativa contenida en el plan especial de revitalización y mejora del medio urbano.

10. Patios interiores.

Como excepción a la norma general de aplicación se establece que los patios de luces para las parcelas cuya dimensión entre medianeras sea menor o igual que 4 m. de anchura, podrán reducirse en el lado perpendicular a las citadas medianeras a una dimensión de 2,50 m., siempre que la superficie total del citado patio no sea inferior a 9 m.².

11. Aprovechamiento bajo cubierta.

El espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, podrá destinarse a vivienda siempre que dicho espacio esté vinculado directamente a la vivienda situada en la planta inmediata inferior y sin posibilidad de que dicho espacio constituya vivienda independiente u autónoma. Para ello deberá cumplir con las condiciones siguientes:

1.º El último forjado, del que nace la cubierta inclinada, no podrá estar a altura superior de la autorizada por el plan. En caso de que dicha altura sea inferior se considerará, a los efectos de aplicación de la presente normativa, que la altura de cornisa de dicho forjado coincide con la máxima autorizada por el plan, lo que imposibilita la construcción de cualquier otro forjado por encima de éste que no sea el de la propia cubierta inclinada.

2.º El arranque o nacimiento de la cubierta inclinada recayente a fachada (alineación oficial exterior) se hará necesariamente desde

este último forjado y con sujeción a las condiciones siguientes, según los casos:

A) Si la cubierta se resuelve a nivel de fachada (alineación oficial exterior) mediante alero tradicional, ésta arrancará necesariamente de dicho forjado contando con un vuelo o prolongación máximo de 0,50 m., y con una inclinación máxima de 28º (pendiente del 53,17 por ciento).

B) Si la planta de cubierta se remata con frontispicio de obra de fábrica en su fachada principal (alineación oficial exterior), la cubierta inclinada podrá arrancar 0,30 m., por encima de este último forjado y con la misma máxima inclinación de 28º. En este caso el frontispicio deberá tener una altura comprendida entre 1 y 1,50 metros.

3.º El plano vertical que pasa por la línea de cumbrera será necesariamente la bisectriz del ángulo que forman las dos cubiertas o vertientes en dicha línea, salvo que la cubierta se resuelva con una sola pendiente (cubierta a un agua).

4.º La altura máxima de cumbrera, contada desde la cara inferior del último forjado a cara inferior de la cubierta inclinada en su inflexión, será la siguiente:

A) Si por las dimensiones del último forjado, la cubierta inclinada pudiera resolverse, teóricamente, a dos aguas, arrancando ésta de la forma señalada anteriormente, tanto de fachada principal (alineación oficial exterior) como de la fachada interior, con una inclinación igual o inferior a 28º, la altura máxima de cumbrera será de 4,45 metros.

B) Si las dimensiones del último forjado hace que al resolver la cubierta a dos aguas con una altura de cumbrera de 4,45 m. la vertiente o cubierta posterior (no recayente a fachada principal) no llegue a interseccionar con dicho forjado, se limita en este caso la altura máxima de cumbrera a 3,45 m. Esta altura de 3,45 m. es, en consecuencia, la máxima para cubiertas resueltas con una sola pendiente (cubierta a un agua).

5.º La cubierta recayente a fachada principal no podrá interrumpirse con patios, terrazas o similares, debiendo ser ésta un plano continuo en el que tan sólo cabe las ventanas para la iluminación y ventilación, en dimensiones conforme a las condiciones de habitabilidad definidas en el plan, sin que en ningún caso puedan ser superiores a 1,60x1,60 m. Dichos huecos de ventilación e iluminación se alojarán en el plano de la cubierta, pudiendo sobrepasar esta envolvente sólo los conductos de instalaciones, lucernarios, etc. La cubierta posterior, recayente hacia el interior del edificio, puede interrumpirse libremente para formar patios o terrazas descubiertas.

6.º Los casetones de ascensores y escaleras se dispondrán de forma que no queden seccionados por el plano de la cubierta recayente a fachada.

12. Aparcamientos.

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento de la norma 10, con la particularidad siguiente:

Los aparcamientos se permiten, con carácter potestativo, en las tres subzonas, a excepción de las parcelas recayentes a las calles Sant Vicent, Sant Rafael y la manzana de la unidad de actuación Raval Sud-Est recayente a la calle Menéndez y Pelayo, en las que tendrán carácter obligatorio.

Artículo 48. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 8.ª y los límites a las condiciones para el funcionamiento de las actividades de la norma 9.ª.

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento, industria reducida e industria pequeña.

Usos prohibidos: Industria mediana.

Norma 12. Suelo urbano: Zona residencial núcleos antiguos.

Artículo 49. Definición y objetivos.

1. Comprende el ámbito de las subzonas siguientes:

Subzona A: Beniopa.

Subzona B: Benipeixcar.

Subzona C: Grau.

Subzona D: Sant Enric.

Subzona E: La Ermita de Marxuquera.

Subzona F: Racó dels Frares, que, a su vez, se subdivide en las subzonas a) y b).

Subzona G: Alqueria de Martorell.

Dichas subzonas se definen en la documentación gráfica del plan.

2. Se persiguen los objetivos siguientes:

- La recuperación de las tipologías que históricamente han conformado la imagen de la zona y, por tanto, el mantenimiento de los valores ambientales.
- Mejora de infraestructuras.
- Adecuación de las tipologías de vivienda actuales a los nuevos usos y formas de vida, mediante la mejora del estado de conservación de las viviendas, con el fin de conseguir una promoción social y mantener la actual estructura de la población.
- Encauzamiento del proceso espontáneo de sustitución, incitando a la realización de una arquitectura moderna que, asimilando el lenguaje de lo tradicional, se exprese con nuevas formas y composiciones y eludan la simple imitación populista y conservadora.

Artículo 50. Tipo de ordenación.

Es el de edificación según alineaciones de vial o entremedianeras, a excepción de la subzona F-b), en la que el tipo de ordenación es el de edificación aislada.

Artículo 51. Condiciones de la edificación.

1. Son de aplicación las definiciones contenidas en la norma 3.ª, las condiciones de habitabilidad de las viviendas contenidas en la norma 4.ª y las condiciones generales de los elementos comunes contenidas en la norma 5.ª.

2. Condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial.

A) Son de aplicación las condiciones establecidas en la norma 6.ª, referidas a:

- Línea de fachada.
- Medianería.
- Medición altura edificable.
- Altura mínima edificable.
- Elementos salientes.
- Patios interiores.
- Trasteros, siempre que se resuelvan bajo cubierta inclinada.

B) En la subzona G las fachadas tendrán un tratamiento similar a las existentes, con acabados de pintura blanca.

C) Parcela mínima edificable.

Constituirá parcela mínima edificable aquella que, reuniendo los requisitos establecidos por la norma urbanística, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el plan.

D) Alineaciones oficiales.

Son las establecidas en la documentación gráfica del plan.

E) Número máximo de plantas permitidas y altura máxima edificable.

— El número máximo de plantas permitidas queda reflejado en la documentación gráfica del plan, y la altura máxima edificable, en función del número de plantas permitidas, es el siguiente:

Núm. de plantas	Altura máxima
I	4,25 m.
II	7,50 m.
III	10,75 m.
IV	14 m.
V	17,25 m.

— En la subzona G, la cornisa será cerámica con aparejos de ladrillo volados y escalonados, siendo su tratamiento similar a los existentes actualmente en las viviendas de tipología tradicional adyacentes a la ermita y su altura la existente.

F) Voladizos o cuerpos salientes.

- En las subzonas A, B, E y F-a), quedan prohibidos los voladizos cerrados, permitiéndose balcones con un vuelo máximo de 0,40 m. con antepechos calados y metálicos.
- En las subzonas C y D, se estará a lo dispuesto en el artículo 23 de estas normas.
- En la subzona G quedan prohibidos los balcones y voladizos.

G) Patios interiores.

Como excepción a la norma general de aplicación, se establece que los patios de luces para las parcelas cuya dimensión entre medianeras sea menor o igual que 4 m. de anchura, podrán reducirse en el lado perpendicular a las citadas medianeras a una dimensión de 2,50 m., siempre que la superficie total del citado patio no sea inferior a 9 m.².

3. Condiciones particulares de la edificación aislada.

A) Son de aplicación las condiciones establecidas en la norma 7.ª, referida a:

- Cierre de parcela.
- Edificabilidad neta sobre parcela.
- Edificabilidad mínima.
- Dimensiones máximas de la edificación.
- Medición de la altura edificable.
- Separación a lindes y frente de parcela.
- Voladizos o cuerpos salientes.
- Edificaciones auxiliares.

B) Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima de 400 m.².

Se admitirán parcelas de menor superficie en caso de parcelas consolidadas en la actualidad y en las que sea manifiesta la imposibilidad de alcanzar dicho mínimo, por todas o alguna de estas circunstancias: Por consolidación por la edificación de las parcelas colindantes o por estar delimitada por algún elemento natural o artificial (acequia, calle, etc.).

C) Altura máxima edificable y número máximo de plantas.

La altura máxima edificable será de II plantas, correspondientes a siete metros de altura de cornisa (7 m.).

D) Edificabilidad máxima neta sobre parcela.

El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de 0,35 m.²/m.².

E) Separación mínima a lindes y frente de parcela.

— A frente de parcela: 4 m.

— A lindes: 3 m.

F) Dimensiones máximas de la edificación.

Toda edificación deberá ser inscribible en un cuadrado de 35 metros de lado.

G) Aparcamientos.

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento de la norma 10.ª.

Artículo 52. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 8.ª y los límites a las condiciones para el funcionamiento de las actividades de la norma 9.ª.

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento, industria reducida e industria pequeña.

Usos prohibidos: Industria mediana.

Artículo 53. Régimen transitorio en la subzona del Racó dels Frares.

1. Por pugnar abiertamente con los objetivos básicos del plan en un municipio eminentemente turístico y de servicios, la zona destinada anteriormente al uso de granjas se incorpora al suelo urbano de uso residencial, dado el grado de consolidación por la edificación.

2. No obstante, con el fin de paliar los efectos de un cambio radical, se establece el régimen transitorio de edificación y usos siguiente:

A) Las construcciones existentes ajustadas al planeamiento, a la normativa constructiva y a las condiciones de uso de la subzona, sólo tendrán las limitaciones contenidas en las presentes normas.

B) En las construcciones existentes que, ajustándose al planeamiento y a la normativa constructiva de la subzona, se destinen a usos prohibidos en la misma autorizados con anterioridad, en tanto subsistan dichos usos, no podrán realizarse obras distintas a las de estricta conservación, quedando expresamente prohibidas las que impliquen aumento de volumen y las de consolidación; asimismo, podrán mantenerse los usos actuales autorizados y se prohíbe la nueva implantación o ampliación de actividades comprendidas en los usos prohibidos.

C) Las construcciones existentes que, ajustándose al planeamiento y a la normativa constructiva de la subzona, se destinen a usos prohibidos en la misma y carecieran de las preceptivas autorizaciones, deberán destinarse inmediatamente a usos permitidos en la subzona; a tales efectos, el Ayuntamiento, en su caso, adoptará las medidas oportunas para la restauración de la legalidad urbanística.

D) Las construcciones existentes que, no ajustándose al planeamiento o a las condiciones constructivas de la subzona, se destinen a usos prohibidos en la misma autorizados con anterioridad, estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el apartado B).

E) Las construcciones existentes que, no ajustándose al planeamiento o a las condiciones constructivas de la subzona, se destinen a usos prohibidos en la misma y carecieran de las preceptivas autorizaciones se regirán por lo dispuesto en el apartado C).

Norma 13. Suelo urbano: Zona residencial ensanche.

Artículo 54. Definición y objetivos.

1. Comprende la zona de ensanche urbano de uso prioritario residencial. Se caracteriza por un intenso proceso de densificación, superposición de uso residencial y actividades, congestión del tráfico y déficit de dotaciones y espacios libres.

2. Se establecen los objetivos siguientes:

— Promover un conjunto de equipamientos y dotaciones que absorban los déficits existentes.

— Paliar el desorden de usos existentes, procurando una adecuada homogeneización y equilibrio de usos de actividades y servicios respecto al residencial.

— Mejora de la calidad de vida mediante una política de recuperación de espacios destinados a usos y dotaciones públicas.

Artículo 55. Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial o entremedianeras.

Artículo 56. Condiciones de ordenación.

1. En la zona se permitirá la formulación de estudios de detalles con el alcance más amplio permitido por la legislación urbanística.

2. En las manzanas 11, 17 y 24 y entorno se habilita la redacción y formulación de un plan de reforma interior que permita la reordenación de la zona en la forma más amplia posible permitida por la legislación urbanística autonómica; dicho P. R. I. se redactará incorporando al mismo, en su caso, la propuesta de convenio urbanístico que pudiera presentarse por interesados y tendrá como límite la edificabilidad máxima permitida en la zona.

Artículo 57. Condiciones de edificación.

1. Son de aplicación las definiciones contenidas en la norma 3.ª, las condiciones de habitabilidad de las viviendas contenidas en la norma 4.ª y las condiciones generales de los elementos comunes contenidas en la norma 5.ª.

2. Condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial.

Las edificaciones se ajustarán a lo establecido en la norma 6.ª en cuanto condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial, referidas a: Línea de fachada, medianería, medición de la altura edificable, altura mínima edificable, voladizos o cuerpos salientes, elementos salientes, patios interiores, altillos y trasteros.

3. Alineaciones oficiales.

Son las establecidas en la documentación gráfica del plan.

4. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable cumplirá las condiciones siguientes:

- Tendrá una superficie superior a 90 m.².
- La longitud de la línea de fachada de la parcela será superior a 8 m.
- Su forma permitirá la inscripción de un rectángulo de 6x8 m., uno de cuyos lados coincidirá con el de fachada.
- Las medianeras serán continuas y formarán obligatoriamente con la alineación oficial un ángulo superior a 60°, excepto en los patios de manzana.

En las parcelas que no reúnan las condiciones anteriores y estén situadas entre otras consolidadas por la edificación, se estará a lo dispuesto en el artículo 51.3 de estas normas.

5. Altura edificable y número de plantas máximas.

El número de plantas queda señalado en la documentación gráfica del plan y la altura edificable máxima, en función del número de plantas permitidas, será la siguiente:

Núm. de plantas	Altura máxima
I	4,25 m.
II	7,50 m.
III	10,75 m.
IV	14 m.
V	17,25 m.
VI	20,50 m.
VII	23,75 m.
VIII	27 m.
IX	30,25 m.
X	33,50 m.

Se incrementa en dos el número de plantas permitidas en el solar de la manzana número 216, ocupado por el Hotel Borgia. Las dos plantas

incrementadas se destinarán a uso hotelero con exclusión de los restantes.

6. Aparcamientos.

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento contenidas en la norma 10.

7. La manzana número 120 del suelo urbano de la población y aquellas otras afectadas por el trazado futuro del ferrocarril (números 310, 311, 313 y 315) cumplirán, en materia de separaciones a lindes de las edificaciones las prescripciones de la normativa vigente sobre ferrocarriles.

8. En las manzanas 43 y 29 del suelo urbano del área de la población, sin perjuicio del mantenimiento del uso residencial asignado por el planeamiento vigente, no se permitirá la sustitución parcial de los usos industriales existentes en los terrenos actualmente propiedad de la mercantil Aceites Costa Blanca, S. A., la cual podrá ampliar dicho uso a otras parcelas situadas en las referidas manzanas.

Artículo 58. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 8.ª y los límites a las condiciones para el funcionamiento de las actividades de la norma 9.ª.

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento, industria reducida e industria pequeña.

Usos prohibidos: Industria mediana.

Norma 14. Suelo urbano zona residencial Parc Ausias March.

Artículo 59. Definición y objetivos.

1. Comprende la zona perimetral del Parc Ausias March.

2. Se establecen los objetivos siguientes:

— Ubicar nuevos usos en determinadas áreas ocupadas hoy por usos inadecuados, en general usos industriales.

— La sustitución gradual de los usos y edificaciones en ámbitos reducidos.

— Integrar las construcciones en el entorno, para lo cual se dota a la zona de una ordenanza constructiva específica.

Artículo 60. Tipo de ordenación.

Según alineación de vial o entremedianeras.

Artículo 61. Condiciones de la edificación, efectuada la sustitución de las edificaciones y usos.

1. Son de aplicación las definiciones de la norma 3.ª.

2. Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la norma 4.ª.

3. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la norma 6.ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación según alineación de vial, con las particularidades siguientes:

A) Los diferentes diseños valorarán los planos de fachada que se realizarán con los materiales que se especifican, así como los paramentos verticales, perpendiculares u oblicuos al plano de fachada, a los que se dará igual tratamiento; no así a los posibles planos segundo o posteriores paralelos al plano de fachada, cuyo tratamiento será libre.

B) No se permiten los vuelos cerrados y sí los balcones con un vuelo máximo de 0,40 m. y con antepecho calado que no será de obra ni de elementos prefabricados de hormigón o de madera. La cara inferior del balcón se situará a una cota de 4 m. respecto de la rasante de la acera.

C) Los huecos se retirarán del plano de fachada, al menos, 10 cm., y se permiten los retranqueos siempre que sean tratados como las fachadas.

D) La altura de cornisa será de 7 m. y la altura total de la fachada, cualesquiera que sea el tipo de cubierta, será de 8,10 m., de forma que se obtenga un paramento ciego uniforme de fábrica de cara vista de 1,40 m. de altura, por encima de la cual, en el plano de fachada, sólo se permitirán barandillas metálicas para los casos de cubiertas transitables.

E) Se utilizarán los materiales constructivos que se relacionan:

— Fachadas: Ladrillo rojo estándar, de 25x12x5 cm. de espesor, aparejo de sogas con dinteles y elementos de remates a sardinel, quedando prohibidos los chapados a sardinel; las cornisas y balcones serán de hormigón visto y podrán colorearse con pinturas de color

gris apropiadas para el hormigón. La carpintería será lacada o pintada en tonalidades oscuras, quedando expresamente prohibidas las maderas barnizadas en colores naturales claros, los anodizados metálicos y los acabados en blanco.

— Cubiertas: La tipología de cubierta será libre; no obstante, la caja de las escaleras y ascensores deberán cumplir las determinaciones de la norma 5.ª y emplear en su construcción los tipos de materiales y aparejos indicados anteriormente. Si es inclinada, la cubierta debe ocultarse mediante un antepecho que conformará el plano de fachada con sujeción a la altura establecida en el apartado D), en cuyo caso el canalón de recogida de aguas pluviales quedará oculto por el antepecho de la fábrica caravista; de igual forma se ocultará la canal vertical de evacuación de las aguas pluviales hasta su conexión a la red de alcantarillado. En caso de cubiertas invertidas o transitables se mantendrá la altura en el plano de fachada hasta la piedra de coronación de 8,10 m., con la posibilidad de incrementar esta altura con barandillas metálicas.

4. Alineaciones oficiales.

Son las establecidas en la documentación gráfica del plan.

5. Parcela mínima edificable.

Tendrá una superficie mínima de 60 m.².

6. Altura edificable máxima y número máximo de plantas.

7 metros de altura y II plantas.

7. Aparcamientos.

Son de aplicación las condiciones de la norma 10.ª.

Artículo 62. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 8.ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la norma 9.

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento, industria reducida.

Usos prohibidos: Industria pequeña y mediana.

Artículo 63. Condiciones de gestión.

1. La zona se divide en cinco unidades de actuación autónomas cuya ejecución podrá ser independiente, sin perjuicio de su subdivisión o agrupación a través de programas para el desarrollo de actuaciones integradas o aisladas.

2. En la documentación gráfica se delimitan la zona, las unidades de ejecución y la red viaria.

3. Se actuará conforme a los sistemas previstos en la legislación urbanística.

4. En cada una de las unidades de ejecución delimitadas se afecta idéntico porcentaje de superficies dotacionales de la red viaria y aparcamientos.

Norma 15. Suelo urbano zona residencial Santa Anna.

Artículo 64. Definición y objetivos.

1. Comprende el ámbito del barrio de Santa Anna delimitado en la documentación gráfica.

2. Se definen los objetivos siguientes:

a) Regulación de las edificaciones y construcciones con integración en la trama actual.

b) Mejora de la red viaria para dotar de accesibilidad a las partes altas del barrio.

c) Regulación del crecimiento del barrio.

d) Potenciar el barrio mediante la creación de un parque público en la parte alta de la población que, unido al previsto en el P. G. O. U. de 1983, conforme un gran parque urbano.

Artículo 65. Tipo de ordenación.

Es el de edificación según alineaciones de vial o entremedianeras.

Artículo 66. Condiciones de la edificación.

1. Son de aplicación las definiciones contenidas en la norma 3.ª.

2. Las edificaciones destinadas a vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la norma 4.ª.

3. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la norma 6.ª en cuanto a las condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial referidas a:

— Línea de fachada.

— Medianería.

— Patios interiores.

4. Parcela mínima edificable.

Constituirá parcela mínima edificable aquella que, reuniendo los requisitos establecidos por la normativa urbanística, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el plan.

5. Alineaciones oficiales.

Son las grafadas en la documentación gráfica del plan.

6. Número máximo de plantas permitidas y altura máxima edificable.

El número máximo de plantas permitidas es de II y la altura máxima correspondiente a 7 m.

7. Medición de la altura edificable.

La determinación del punto de medición de la altura edificable será:

a) En edificaciones en que la rasante de la acera tomada en la línea de fachada sea tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada a mayor cota y el centro de la misma es menor de 0,50, la altura edificable se tomará en el centro de la fachada, sin perjuicio de la aplicación simultánea del caso b).

b) Cuando por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta, se sujetarán a la altura máxima que corresponde por razón de cada una de dichas partes, medida desde la cara inferior del piso de la planta inferior, y la edificación total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En ningún caso, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más menos 1 m. en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja.

8. Voladizos o cuerpos salientes.

Quedan prohibidos en viales de 3 m. o menos de 3 m. de anchura.

En calles de más de 3 m. de anchura se permiten balcones con un vuelo máximo de 0,40 m. con antepechos calados y metálicos.

9. Materiales de fachada.

Sólo se admiten revocos con acabado de pintura blanca o de pigmentos naturales colores ocre, cremas y arenas. Se permitirá la ornamentación remarcando elementos arquitectónicos en colores entonados con el resto de la fachada.

Quedan prohibidos los aplacados y chapados.

Artículo 67. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 8.ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la norma 9.ª.

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento, industria reducida e industria pequeña.

Usos prohibidos: Industria mediana.

Norma 16. Suelo urbano zona residencial Venecia.

Artículo 68. Definición y objetivos.

1. Comprende al ámbito del núcleo denominado Venecia delimitado en la documentación gráfica del plan.

2. Se definen los objetivos siguientes:

La regularización de la situación de las edificaciones existentes.

Mejora de la calidad de vida mediante la creación de infraestructuras, red viaria y dotaciones.

Artículo 69. Tipo de ordenación.

Es el de edificación aislada.

Artículo 70. Condiciones de edificación.

1. Son de aplicación las definiciones de la norma 3.ª.

2. Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la norma 4.ª.

3. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la norma 7.ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas a: Medición de la altura edificable, cierres de parcela, voladizos y definiciones de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima y mínima, y edificaciones auxiliares.

4. Alineaciones oficiales.

Son las grafadas en la documentación gráfica del plan.

5. Parcela mínima edificable.

Constituirá parcela mínima edificable aquella que, reuniendo los requisitos establecidos por la normativa urbanística, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el plan.

6. Altura máxima edificable y número de plantas máximo.

La altura máxima edificable será de 7,50 m. correspondientes a II plantas.

7. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 0,60 m.²/m.².

8. Separación mínima a lindes y a frente de parcela.

Las separaciones a frente de parcela serán las siguientes, según los casos:

- a) En los casos de sustitución, ampliación o reforma de edificaciones existentes la separación a frente de parcela será como mínimo la existente en la actualidad.
- b) En los casos de edificaciones sobre parcelas no edificadas anteriormente la separación a frente de parcela será de 2 metros.

Las separaciones a lindes serán las siguientes, según los casos:

- a) En los casos de sustitución, ampliación o reforma de edificaciones existentes, la separación a lindes será, como mínimo, la existente en la actualidad.
- b) En los casos de edificaciones sobre parcelas no edificadas anteriormente la separación a lindes será de 2 m. o inferiores si concurre consentimiento expreso del propietario afectado.

Artículo 71. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 8.ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la norma 9.ª.

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento, industria reducida e industria pequeña.

Usos prohibidos: Industria mediana.

Norma 17. Suelo urbano: Zona residencial núcleo primitivo Playa Norte.
Artículo 72. Definición y objetivos.

1. Comprende parcialmente la denominada primera zona de la Playa Norte con cualidades ambientales específicas, resultado de una parcelación tradicional específica destinada básicamente a la construcción de viviendas unifamiliares aisladas.

2. Los objetivos pretendidos en la zona son:

- a) Mejorar el nivel y calidad de las viviendas.
- b) Permitir la coexistencia de las tipologías existentes de vivienda familiar aislada con las de bloques de viviendas colectivas, potenciadas por el planeamiento de 1951.

3. Para la consecución de los objetivos precedentes se establecen dos ordenanzas diferenciadas en función de la tipología de la edificación familiar o colectiva. Se entienden incluidas en la tipología familiar aquellas construcciones que comprenden 5 o menos viviendas.

Artículo 73. Tipo de ordenación.

Será el de edificación aislada.

Artículo 74. Condiciones de la edificación en la tipología existente de viviendas familiares.

1. Son de aplicación las definiciones de la norma 3.ª.
2. Las edificaciones destinadas a vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la norma 4.ª.
3. Las edificaciones cumplirán las condiciones particulares de la edificación aislada de la norma 7.ª, referida a medición de la altura edificable, cierres de parcelas, voladizos y definiciones de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima y mínima y edificaciones auxiliares.
4. Parcela mínima edificable.

Constituirá parcela mínima edificable aquella que, reuniendo los requisitos establecidos por la normativa urbanística, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el plan.

Se entiende que la parcela da frente a vía pública cuando limite con ella, bien directamente o a través de un acceso de un ancho mínimo de 3 m.

5. Alineaciones oficiales.

Son las establecidas en la documentación gráfica del plan.

6. Altura máxima edificable y número de plantas máximo.

La altura máxima en toda la zona será de 10,75 m., correspondiente a III plantas.

7. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 1,45 m.²/m.².

8. Separación mínima a lindes y a frente de parcela.

La separación mínima a lindes y a frente de parcela será de 3 m.

En los casos de ampliación en altura de edificios existentes, podrán mantenerse las separaciones existentes si son iguales o superiores a dos metros. En caso que la separación existente fuere inferior a dos metros, se requiere el consentimiento expreso del colindante afectado. Las ampliaciones en planta cumplirán la normativa general.

En parcelas de ancho igual o inferior a 12 metros y únicamente cuando se acredite la imposibilidad de ampliar dicho ancho, por consolidación de parcelas colindantes o existencia de elemento natural o artificial que lo impida, la separación mínima a lindes podrá reducirse a 2 metros.

Artículo 75. Condiciones de la edificación en la tipología de viviendas colectivas.

Se estará a lo dispuesto en la norma 18: Suelo urbano-zona residencial intensiva aislada Playa Norte, con inclusión del régimen especial del uso hostelero exclusivo.

Artículo 76. Condiciones de usos.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 8.ª y los límites a las condiciones para el funcionamiento de las actividades de la norma 9.ª.

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento, industria reducida.

Usos prohibidos: Industria pequeña y mediana.

Norma 18. Suelo urbano: Zona residencial intensiva aislada Playa Norte.
Artículo 77. Definición y objetivos.

Comprende las áreas de suelo urbano de la playa con tipología de edificación aislada y colectiva.

Artículo 78. Tipo de ordenación.

Será el de edificación aislada.

En la manzana de nueva creación, junto al Centro Universitario, el tipo de edificación será el definido en la 13 modificación del plan general, permitiéndose la realización de estudios de detalle, para los fines previstos en la legislación urbanística, en la forma más amplia posible.

Artículo 79. Condiciones de edificación.

1. Son de aplicación las definiciones de la norma 3.ª.
2. Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad de las viviendas y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la norma 4.ª.
3. Las edificaciones cumplirán las condiciones particulares de la edificación aislada de la norma 7.ª, referidas a medición de la altura edificable, cierres de parcela, voladizos y definiciones de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima y mínima, edificaciones auxiliares y ocupación máxima de parcela.
4. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Tendrá una superficie igual o superior a 400 m.².
- b) Su forma permitirá la inscripción de un rectángulo de 14x14 m.

En las parcelas que no reúnan las condiciones anteriores y estén situadas entre otras consolidadas por la edificación, se estará a lo dispuesto en el artículo 51.3 de estas normas.

5. Alineaciones oficiales.

Son las establecidas en la documentación gráfica del plan.

6. Altura máxima edificable y número máximo de plantas.

La altura máxima edificable será de 33,50 m., correspondiente a X plantas.

Con independencia de lo anterior, la altura máxima de cornisa, en función del número de plantas autorizado, es la siguiente:

Núm. de plantas	Altura máxima cornisa
I	4,25 m.
II	7,50 m.
III	10,75 m.
IV	14 m.

Núm. de plantas	Altura máxima cornisa
V	17,25 m.
VI	20,50 m.
VII	23,75 m.
VIII	27 m.
IX	30,25 m.
X	33,50 m.
XI	36,75 m.
XII	40 m.
XIII	43,25 m.
XIV	46,50 m.

En la manzana de nueva creación (junto a universidad) el número máximo de plantas será el definido en el plano de ordenación, siendo la altura máxima la siguiente:

- Zona equipamientos = 4,25 m.
- Zona residencial = 17,25 m.

7. Edificabilidad neta sobre parcela.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 29 de estas normas, con las particularidades siguientes:

- En las terrazas cubiertas sin cerramiento perimetral, sólo computará, a efectos de edificabilidad, la superficie que exceda del 10 por ciento de la superficie útil de la vivienda de la que forme parte.
- No computará a efectos de edificabilidad la superficie ocupada por las escaleras que se hallen en recinto protegido o especialmente protegido por exigencia de la normativa sectorial.

8. Edificabilidad máxima.

— La edificabilidad máxima será de 1,45 m.²/m.² con las excepciones siguientes:

- Manzana número 76: Edificabilidad máxima 0,87 m.²/m.².
- Manzana número 77: Edificabilidad máxima 0,50 m.²/m.².
- Manzana número 78: Edificabilidad máxima 2,15 m.²/m.².
- Manzana número 79: Edificabilidad máxima 1,58 m.²/m.².

— Edificabilidad manzana número 53 área playa: 2,97 m.²/m.², destinada a uso hostelero exclusivo.

— En la manzana de nueva creación, junto al Centro Universitario, la edificabilidad máxima será la que se deduce de la aplicación de los documentos gráficos y del convenio, pudiendo realizarse un voladizo en las condiciones especificadas en el referido convenio.

9. Separación mínima a lindes y a frente de parcela.

La separación mínima a frente de parcela en función de la situación relativa de los viales, es la siguiente:

- a) Viales paralelos al mar: 7 m.
- b) Viales perpendiculares al mar: 5 m.

La separación mínima a lindes en función de la altura de la edificación es la siguiente:

Hasta 17,25 m.	4 m.
Desde 17,25 m. hasta 20,50 m.	4,75 m.
Desde 20,50 m. hasta 23,75 m.	5,50 m.
Desde 23,75 m. hasta 27 m.	6,25 m.
A partir de 27 m.	7 m.

Las edificaciones que se desarrollen escalonadamente podrán, para cada intervalo de los referidos en el párrafo anterior, cumplir la separación mínima a lindes fijada.

Las separaciones a lindes y frente de parcela de las edificaciones dentro del ámbito del sector I y sector II playa, se registrarán por la normativa específica de dichos sectores.

10. Ocupación máxima de parcela.

Únicamente se podrá ocupar, como máximo, un 65 por ciento de la parcela.

11. Aparcamiento.

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento contenidas en la norma 10.

Artículo 80. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 8.^a y los límites de las condiciones para el funcionamiento de las actividades de la norma 9.^a.

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento, industria reducida.

Usos prohibidos: Industria pequeña y mediana.

Artículo 81. Uso hostelero exclusivo.

1. La edificabilidad máxima de las parcelas emplazadas en las zonas residencial núcleo primitivo Playa Norte y residencial intensiva aislada Playa Norte del suelo urbano, establecida con carácter general en 1,45 m.²/m.², podrá incrementarse en un 37,9310 por ciento (lo que equivale a una edificabilidad de 2 m.²/m.²), siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

1.^º Las condiciones de las edificaciones se ajustarán a las generales de cada zona.

2.^º Sólo se permite el uso hostelero, en las condiciones que se establecen en el apartado siguiente y quedan prohibidos los restantes usos.

3.^º A los efectos de esta norma de naturaleza excepcional, el uso hostelero se define por las características siguientes:

a) Las construcciones e instalaciones afectadas al uso se destinarán necesaria y exclusivamente al alojamiento turístico temporal.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2, las construcciones e instalaciones constituirán el objeto de una explotación mercantil de interés social, autorizada administrativamente y amparada por la correspondiente licencia fiscal y, en ningún caso, podrán segregarse, dividirse o privatizarse todos o algunos de los elementos a favor de persona que no mantenga dichos objeto y finalidad.

4.^º Las solicitudes de licencias de obras destinadas al uso exclusivo regulado en la presente norma deberán ir acompañadas, además de la documentación exigible con carácter general, de las preceptivas autorizaciones o licencias previas referidas tanto a las obras propiamente dichas como a la actividad a que se destinan.

5.^º De las licencias que otorgue el Ayuntamiento quedará constancia en el Registro de la Propiedad, mediante anotación en las hojas registrales correspondientes a la finca afectada.

2. La edificabilidad de las parcelas emplazadas en las zonas señaladas anteriormente con coeficiente superior a 1,45 m.²/m.², así como la de las parcelas situadas en el sector I y sector II playa, podrá incrementarse en ese mismo porcentaje (37,9310 por ciento), siempre que cumplan las condiciones enumeradas.

3. Número máximo de plantas y altura máxima de cornisa.

Las edificaciones acogidas al uso hostelero exclusivo podrán incrementar en 2 plantas el número de éstas autorizado por la normativa general, siendo la altura de cornisa, en función del número de plantas, la señalada en el punto 6 del artículo 79 de estas normas, y que, con carácter general, será de XII plantas y 40 m. de altura de cornisa.

4. Edificabilidad neta sobre parcela.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 29 de estas normas, con las particularidades siguientes:

— Las terrazas cubiertas y sin cerramiento perimetral sólo computarán, a efectos de edificabilidad, el 10 por ciento de su superficie cubierta.

— Las superficies de las zonas destinadas a uso común y las de servicio del hotel, tales como comedores, cocinas, salones, vestíbulo general de acceso, cuartos de plancha, cuartos de maquinaria y similares, así como la superficie de las escaleras que se hallen en recinto protegido o especialmente protegido por exigencia de la normativa sectorial, no computarán a efectos de edificabilidad cualquiera que sea la planta en la que se ubiquen. Sin embargo, computarán los despachos de administración y pasillos de acceso a las habitaciones en sus respectivas plantas.

— Los elementos que, en aplicación de la normativa especial que regula este uso, no sean computables a efectos de edificabilidad, no podrán exceder en ningún caso del cuarenta (40) por ciento de la edificabilidad máxima permitida o, si ésta no se consumiera, del mismo porcentaje de la edificabilidad realmente consumida.

Norma 19. Suelo urbano: Zona residencial extensiva aislada Playa Norte.

Artículo 82. Definición y objetivos.

1. Comprende la zona de suelo urbano destinada a viviendas familiares del Polígono V de la playa denominado Les Motes.

Se divide en las siguientes subzonas:

- Subzona A: Zonas situadas en los lindes norte y oeste.
- Subzona B: Caso general.

2. Se establecen los siguientes objetivos:

- a) Mantener el carácter residencial con que fue proyectada la zona.
- b) Respetar básicamente las determinaciones de las ordenanzas generales de la Colonia Residencial Les Motes.

Artículo 83. Tipo de ordenación.

Será el de edificación aislada.

Artículo 84. Condiciones de la edificación.

1. Son de aplicación las definiciones de la norma 3.ª.
2. Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la norma 4.ª.
3. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la norma 7.ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada, referidas a medición de la altura edificable, cierres de parcela, voladizos y definiciones de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima y mínima, edificaciones auxiliares y ocupación máxima de parcela.

4. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Tendrá una superficie igual o superior a 450 m.².
- b) Su forma será rectangular con desviaciones máximas angulares de + - 10º sexagesimales.
- c) Sobre cada parcela mínima solamente se podrá edificar una vivienda unifamiliar.

5. Alineaciones oficiales.

Son las establecidas en la documentación gráfica del plan.

6. Altura máxima edificable y número máximo de plantas.

Se fija para cada subzona:

— Subzona A: La altura máxima edificable será de 11 m. correspondiendo a III plantas.

— Subzona B: La altura máxima edificable será de 8 m. correspondientes a II plantas.

7. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 0,50 m.²/m.².

8. Separación mínima a lindes y a frente de parcela.

La separación mínima a lindes será de 4 m. y a frente de parcela de 4,50 m. con las siguientes excepciones:

- a) Cuando las edificaciones de dos parcelas colindantes se realicen adosadas y constituyan una única construcción, no será obligatoria la separación mínima al linde correspondiente.
- b) Las edificaciones auxiliares de garajes podrán realizarse siguiendo la línea de fachada, con las condiciones del apartado 11 de este artículo.

9. Ocupación máxima de parcela.

Únicamente se podrá ocupar, como máximo, un 40 por ciento de la parcela.

10. Cierres de parcela.

Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales y serán obligatorios en los frentes de parcela.

Cumplirán las siguientes condiciones según su situación.

a) En frentes de parcela:

La altura máxima será de 1,20 m. permitiéndose como máximo 0,40 m. opaco y el resto diáfano.

En los frentes de parcela recayentes al vial de servicio paralelo a la carretera Natzaret-Oliva la altura máxima del cierre de parcela será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros), permitiéndose como máximo la mitad de su altura máxima permitida opaco y el resto calado.

b) En lindes:

La altura máxima será de 1,80 m. permitiéndose, como máximo, el 25 por ciento de la longitud del linde como opaco en toda su altura y el resto diáfano.

11. Edificaciones auxiliares.

Como excepción a la norma general de edificaciones auxiliares, se establece que los garajes podrán edificarse siguiendo la línea de fachada siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima será de 3 m.
- b) La dimensión sobre el frente de parcela será inferior a 4 m.
- c) El acceso al garaje se realizará directamente desde el vial a que da frente.

12. Aparcamientos.

Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 150 m.² de edificación.

Para el cómputo de superficies y dimensiones se estará a lo dispuesto en la norma 10.

Artículo 85. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 8.ª y los límites a las condiciones para el funcionamiento de las actividades de la norma 9.ª.

Usos permitidos: Vivienda y aparcamiento vinculado a vivienda. En la subzona de dotación comunitaria sólo se permitirán los usos siguientes: Residencial, cultural, deportivo, sanitario, religioso y recreativo.

Usos prohibidos: Comercial, oficinas e industria reducida, pequeña y mediana.

Norma 20. Suelo urbano: Zona residencial semi-intensiva playas.

Artículo 86. Definición y objetivos.

1. Comprende las áreas de suelo urbano consolidado por la edificación en la Playa Norte.

Se incluyen las siguientes áreas.

— Edificaciones del Polígono VI-B de la playa con frente a la carretera Natzaret-Oliva.

— Edificaciones comprendidas entre el sistema general portuario y la avenida de la Pau.

2. Se determinan los objetivos siguientes:

- a) Racionalización de la normativa, partiendo de la situación de hecho de las edificaciones existentes.
- b) Permitir la coexistencia de las tipologías existentes con las de bloques de viviendas colectivas.

Artículo 87. Tipo de ordenación.

Es el de edificación aislada.

Excepcionalmente se permitirá la edificación entremedianeras si la parcela o parcelas colindantes a ésta se hallan edificadas con dicha tipología, pudiendo en este caso adosarse a uno o a ambos lindes.

La nueva edificación podrá adosarse a uno o a ambos lindes, aun estando las edificaciones de las parcelas colindantes retirados de éstos, si existe consentimiento expreso de los propietarios de éstas.

En caso contrario, la nueva edificación deberá retirarse de los lindes conforme se establecen en el punto 8.º del artículo siguiente.

Artículo 88. Condiciones de la edificación.

1. Son de aplicación las definiciones de la norma 3.ª.

2. Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la norma 4.ª y, en su caso, las condiciones generales de los elementos comunes de la norma 5.ª.

3. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la norma 7.ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas a: Medición de la altura edificable, cierres de parcela, voladizos y definiciones de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima y mínima y edificaciones auxiliares.

4. Alineaciones oficiales.

Son las establecidas en la documentación gráfica del plan.

5. Parcela mínima edificable.

Constituirá parcela mínima edificable aquella que, reuniendo los requisitos establecidos por la norma urbanística, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el plan.

6. Altura máxima edificable y número de planta máximo.

La altura máxima edificable será 14 m. correspondiendo a IV plantas.

7. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 1,45 m.²/m.².

8. Separaciones a lindes y a frente de parcela.

Las separaciones a frente de parcela serán las siguientes, según los casos:

- a) En los casos de ampliación en altura o reforma de edificaciones existentes la separación a frente de parcela será como mínimo la existente en la actualidad.
- b) En los casos de edificaciones sobre parcelas no edificadas anteriormente y sustitución de edificaciones, la separación a frente de parcela será de tres metros.

Las separaciones a lindes serán las siguientes, según los casos:

- a) En los casos de ampliación en altura o reforma de edificaciones existentes la separación a lindes será, como mínimo, de 2 m. o

inferiores si concurre consentimiento expreso del propietario afectado, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 87.

b) En los casos de sustitución de edificaciones existentes, la separación a lindes será, como mínimo, de 2 m., sin perjuicio de lo establecido en el artículo 87.

c) En los casos de edificaciones sobre parcelas no edificadas anteriormente, la separación a lindes será, como mínimo, de 3 m., sin perjuicio de lo establecido en el artículo 87.

Artículo 89. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 8.ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la norma 9.ª.

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento, industria reducida.

Usos prohibidos: Industria pequeña y mediana.

Norma 21. Suelo urbano zona residencial Colonia Ducal.

Artículo 90. Ambito y alineaciones.

Se grafían en la documentación gráfica del plan.

Artículo 91. Regulación normativa.

Se estará a lo dispuesto en el Plan Parcial Colonia Ducal, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 29 de enero de 1964 y modificaciones posteriores contenidas en los proyectos siguientes:

— Modificación de Plan Parcial Colonia Ducal, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 16 de mayo de 1974.

— Estudio de detalle parcela 11-E Plan Colonia Ducal, 2.ª fase, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en fecha 7 de octubre de 1980.

— Modificación del punto 4 de las ordenanzas del Plan Parcial Colonia Ducal, 1.ª fase, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 27 de octubre de 1981.

Norma 22. Suelo urbano zona de equipamientos privados.

Artículo 92. Definición y objetivos.

Comprende el área delimitada por la carretera Natzaret-Oliva, Acequia Uir y Camino Assagador de Morant, destinadas a usos de equipamientos privados.

Se fijan los objetivos siguientes:

a) Concentración en un área destinada a estos usos de los equipamientos privados que, por causar molestias, no pueden emplazarse en zonas residenciales.

b) Compatibilización de los espacios libres con las previsiones de aparcamientos públicos en la zona.

c) Agilización de la gestión urbanística, mediante las condiciones que se especifican a continuación:

Toda la zona se incluye en una única unidad de ejecución a gestionar directamente por el Ayuntamiento, sin perjuicio, en su caso, de aplicar la modalidad de gestión indirecta y con sujeción a las condiciones siguientes:

1.ª La definición de los derechos y obligaciones de los propietarios afectados se establecerá con arreglo a la legislación vigente y se referirá al ámbito completo de la unidad de ejecución, con independencia de las actuaciones sectoriales autorizadas por el Ayuntamiento con anterioridad.

2.ª Los terrenos destinados a dotaciones públicas cedidos gratuitamente al Ayuntamiento por sus respectivos propietarios con anterioridad, en ejecución de las determinaciones del plan y del deber de cesión, se computarán como parte integrante de los derechos de aquéllos.

3.ª Los costes de los proyectos de gestión y de urbanización, así como el de las obras e instalaciones ajustados a éstos que hubieran sido satisfechos por los propietarios en el ámbito de alguna actuación sectorial anterior se computarán a favor de los mismos.

Artículo 93. Tipo de ordenación.

Será el de edificación aislada.

Artículo 94. Condiciones de la edificación.

1. Son de aplicación las definiciones de la norma 3.ª.

2. Las edificaciones destinadas a vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la norma 4.ª.

3. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la norma 7.ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas

a medición de la altura edificable, cierres de parcela, voladizos y definiciones de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima y mínima, edificaciones auxiliares y ocupación máxima de parcela.

4. Parcela mínima edificable.

Constituirá parcela mínima edificable aquella superficie que, cumpliendo los requisitos establecidos por la normativa urbanística, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el plan.

Se entiende que la parcela da frente a vía pública cuando limite con la zona grafiada en los planos, bien directamente o a través de un acceso privado.

5. Alineaciones oficiales.

Son las grafiadas en la documentación gráfica del plan.

6. Altura máxima edificable y número máximo de plantas.

La altura máxima edificable será de 9 m. correspondientes a 11 plantas.

7. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 0,25 m.²/m.².

8. Separación mínima a lindes y a frente de parcela.

La separación mínima a lindes y a frente de parcela será de 5 m.

9. Ocupación máxima de parcela.

Se podrá ocupar, como máximo, un 20 por ciento de la parcela.

10. Aparcamiento.

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento contenidas en la norma 10.ª.

11. Cierres de parcela.

Los cierres de parcela que den frente a la Acequia Uir deberán retirarse obligatoriamente 3 m. de la arista exterior del cauce de la citada acequia.

Artículo 95. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 8.ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la norma 9.ª.

Usos permitidos: Recreativo, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, aparcamiento y vivienda que no supere el 20 por ciento de la edificabilidad de la parcela.

Usos prohibidos: Residencial e industria reducida, pequeña y mediana.

Como excepción, en la zona lindante con el club de tenis y situada al oeste de la Acequia Uir, únicamente se permiten, transitoriamente, usos deportivos existentes en la actualidad, excluyéndose todo tipo de construcciones. Cuando dichos usos se extingan, dicha zona se incorporará, sin necesidad de acto expreso, al suelo no urbanizable protegido.

Norma 23. Suelo urbano zona residencial extensiva aislada Núcleos Dispersos.

Artículo 96. Definición y objetivos.

1. Comprende las áreas de suelo consolidado por la edificación, con densidades de edificación bajas.

Se incluyen las siguientes subzonas y áreas:

Subzona A) Marxuquera, con inclusión de las siguientes áreas:

— Molló de la Creu.

— Xauxa.

— Barranc Blanc.

— L'Ermita.

— Camí Pinet.

— Montesol-Camí Llosar.

Subzona B) Urbanizaciones de montaña con inclusión de las siguientes áreas:

— Montepino.

— Santa Marta.

— Las Cumbres.

Subzona C) Litoral con inclusión de las siguientes áreas:

— Marenys de Rafalcaid.

— Kentucky.

Subzona D) Carretera del Grau como área única.

Los objetivos son:

a) Regularización urbanística de las edificaciones.

b) Preservar la zona de posibles densificaciones.

c) Mejora de la calidad de vida mediante una política urbanística de creación de dotaciones e infraestructuras.

Artículo 97. Tipo de ordenación.

Será el de edificación aislada.

Artículo 98. Condiciones de la edificación.

1. Son de aplicación las definiciones de la norma 3.^a.
2. Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la norma 4.^a.
3. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la norma 7.^a en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas a medición de la altura edificable, cierres de parcela, voladizos y definiciones de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima y mínima, edificaciones auxiliares y dimensiones máximas de la edificación.
4. Alineaciones oficiales.

Son las grafiadas en los planos correspondientes.

5. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable tendrá la superficie mínima siguiente en cada subzona:

- Subzonas A) y D): 600 m.².
- Subzona B): 700 m.².
- Subzona C): 400 m.².

Se admiten parcelas inferiores únicamente en los casos de parcelas consolidadas en la actualidad y en las de manifiesta imposibilidad de llegar a dicho mínimo, por cualquiera de las siguientes causas:

- A) Por estar edificadas todas las parcelas colindantes;
- B) Por estar delimitada por algún elemento natural o artificial (acequia, calle,...).

6. Altura máxima edificable y número máximo de plantas.

La altura edificable será de II plantas correspondientes a siete (7) metros de altura de cornisa para todas las subzonas.

7. Edificabilidad máxima neta sobre parcela.

El índice de edificabilidad neta sobre parcela será el siguiente: 0,35 m.²/m.².

8. Separación mínima a lindes y frentes de parcela.

Se establecen los siguientes mínimos para cada subzona:

- Subzonas A, C y D: A frente de parcela 4 m.
- Subzonas A, C y D: A lindes 3 m.
- Subzona B: A frente de parcela 5 m.
- Subzona B: A lindes 3 m.

Excepcionalmente, en las subzonas A, C y D y en los casos de parcela de ancho inferior a 12 m. y únicamente cuando se ponga de manifiesto la imposibilidad de conseguir más ancho, sea por estar edificadas las parcelas colindantes o sea por estar delimitadas por algún elemento natural o artificial (acequia, calle, etc.), las separaciones se podrán reducir a los siguientes mínimos:

- A frente de parcela 3 m.
- A lindes 2 m.

9. Dimensiones máximas de la edificación.

Toda edificación podrá inscribirse en un cuadrado de 35x35 m.

10. Aparcamientos.

Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 150 m.² de edificación.

Para el cómputo de superficies y dimensiones se estará a lo dispuesto en la norma 10.

Artículo 99. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 8.^a y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la norma 9.^a.

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamiento.

Usos prohibidos: Industria reducida, pequeña y mediana.

Como excepción, en la zona de equipamientos privados del área Marenys de Rafalcaíd, queda asimismo prohibido el uso de vivienda, permitiéndose los restantes enumerados.

Artículo 100. Condiciones de gestión.

La ejecución y gestión del suelo urbano delimitado se llevará a cabo, de forma autónoma, en cada una de las unidades de ejecución delimitadas en la documentación gráfica o redelimitadas en los correspondientes programas para su desarrollo.

Artículo 101. Condiciones de ordenación.

En la subzona C), Marenys de Rafalcaíd, se habilita la redacción y aprobación de un plan de reforma interior para la reordenación de la zona y el establecimiento de unas condiciones de gestión particulares que permitan resolver la compleja problemática que ofrece la misma, por su extensión y por la heterogeneidad de situaciones que exigen soluciones individualizadas por subzonas; manteniéndose en todo caso el carácter urgente de los trabajos para dotarla de los servicios urbanísticos que requiere.

Norma 24. Zona residencial abierta.

Artículo 102. Definición y objetivos.

1. Comprende las zonas de suelo urbano en las áreas de la población y Grau, con tipologías de edificación aislada dentro de áreas generales de tipología de edificación según alineaciones de vial.

Se incluyen las manzanas siguientes:

- Area población: Manzanas números 274, 284 y 285.
- Area Grau: Manzanas números 17, 18-A, 18-B y 31 (que incluye la 33 del plan general de 1983).

2. Se establecen los objetivos siguientes:

- a) Mantener la tipología de la edificación aislada dentro de manzanas completas.
- b) Compatibilizar las diferentes tipologías.

Artículo 103. Tipo de ordenación.

Será el de edificación aislada.

Artículo 104. Condiciones de la edificación.

1. Son de aplicación las definiciones de la norma 3.^a.
2. Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la norma 4.^a y, en su caso, las condiciones generales de los elementos comunes de la norma 5.^a.
3. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la norma 7.^a en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas a medición de la altura edificable, voladizos, edificabilidad máxima y mínima y ocupación máxima de parcela.

A las manzanas 17, 18-A, 18-B y 31 les será de aplicación la norma 7.^a en cuanto a la edificabilidad neta sobre parcela del artículo 29.4.

4. Alineaciones oficiales.

Son las grafiadas en la documentación gráfica del plan.

5. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la totalidad de cada una de las manzanas con la excepción de la manzana número 285 que se divide en dos parcelas independientes en función de la consolidación actual.

6. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será la siguiente:

Manzanas números 274, 284	5 m. ² /m. ²
Manzana número 285	2,50 m. ² /m. ²
Manzana número 17	1,92 m. ² /m. ²
Manzana número 18-A	1,60 m. ² /m. ²
Manzana número 18-B	1,60 m. ² /m. ²
Manzana número 31	1,46 m. ² /m. ²

7. Altura máxima edificable y número máximo de plantas.

Area de la población (manzanas 274, 284 y 285): 20,50 m. correspondientes a VI plantas.

Area Grau (manzanas 18-A y 18-B): 20,50 m. correspondientes a VI plantas.

Area Grau (manzana 17): 23,75 m. correspondientes a VII plantas.

Area Grau (manzana 31): 27 m. correspondiente a VIII plantas.

8. Ocupación máxima de parcela.

En las manzanas números 274, 284, 285 la ocupación máxima de parcela será del ciento por ciento.

En las manzanas números 17, 18-A, 18-B y 31 la ocupación máxima de parcela será del 65 por ciento.

9. Aparcamientos.

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento contenidas en la norma 10.

Artículo 105. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 8.ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la norma 9.ª.

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamientos.

Usos prohibidos: Industria reducida, pequeña y mediana.

Norma 25. Zona industrial.

Artículo 106. Definición y objetivos.

1. Comprende las zonas de suelo urbano destinadas en la actualidad a usos industriales que pueden mantenerse por adecuarse a la estructura territorial y a los objetivos generales del plan.

Se delimitan las siguientes subzonas:

— Subzona A: Comprende la zona de la CV-671 (VITAL).

— Subzona B: Comprende emplazamientos dispersos por el término municipal, con inclusión de:

— Cartonajes Unión.

— Viguetas Moreno/Citroën.

— Tableros Faus.

— Transboscá.

— Hierros Costa/Coca-Cola.

— Michelfn/Gasolinera.

— Silos.

— Conjunto carretera Alicante.

— Gasolinera Nolasco.

— Subzona C: Comprende la unidad de ejecución en que se encuentran las manzanas 313 y 314.

2. Se establece el objetivo de articular la estructura urbana de las zonas delimitadas con las colindantes.

Artículo 107. Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial o aislada, con las condiciones particulares siguientes:

a) Se define la edificabilidad máxima.

b) Se define la ocupación máxima de parcela.

Artículo 108. Condiciones de la edificación.

1. Son de aplicación las definiciones de la norma 3.ª.

2. Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la norma 4.ª.

3. Las edificaciones se ajustarán a lo establecido en la norma 6.ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial, referidas a línea de fachada, medianería, medición de la altura edificable, patios interiores, quedando expresamente prohibidos los voladizos y elementos salientes.

4. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la norma 7.ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada, referidas a cierres de parcela, edificabilidad neta sobre parcela, edificabilidad mínima y ocupación máxima en parcela.

5. Parcela mínima edificable.

Subzona A. Tendrá una superficie mínima de 400 m.².

Subzonas B y C. Tendrán una superficie mínima de 1.000 m.².

6. Alineaciones oficiales.

Son las grafiadas en la documentación gráfica del plan.

7. Ocupación máxima de parcela.

En las subzonas A y C se podrá ocupar el ciento por ciento de la parcela.

En la subzona B únicamente se podrá ocupar el 75 por ciento de la parcela.

8. Altura edificable máxima y número máximo de plantas.

La altura edificable máxima será de 12,50 m. y el número de plantas serán las necesarias para el fin a que se destinen.

9. Edificabilidad máxima.

En las subzonas A y B la edificabilidad máxima será de 1,30 m.²/m.².

En la subzona C la edificabilidad será de 1,60 m.²/m.².

El volumen ocupado por toda la edificación en metros cúbicos no superará, en ningún caso, al producto de la superficie de la parcela en metros cuadrados multiplicado por 10 en las subzonas A y C y por 8 en la subzona B.

Los coeficientes de edificabilidad y de volumen son complementarios y deberán concurrir en todo caso.

10. Aparcamiento.

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento contenidas en la norma 10.

Artículo 109. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 8.ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la norma 9.ª.

Usos permitidos: Industria mediana, pequeña y reducida, comercial, oficinas, vivienda del encargado, aparcamientos, recreativo, cultural, deportivo y sanitario limitando a prestaciones que no impliquen estancia hospitalaria.

Usos prohibidos: Residencial y restantes de vivienda.

Norma 26.ª Zona industrial Alcodar.

Artículo 110. Definición y objetivos.

1. Comprende la zona de suelo urbano destinada a usos industriales denominada Polígono Industrial número 4 Alcodar y delimitada por la carretera nacional 332, Barranc Sant Nicolau y ferrocarril.

Se divide en las subzonas siguientes:

— Subzona A: Manzanas consolidadas anteriormente a la modificación del plan parcial (1975).

— Subzona B: Manzana de dimensiones reducidas.

— Subzona C: Caso general.

2. Se establecen los objetivos siguientes:

Mantener básicamente las determinaciones del plan parcial vigente.

Artículo 111. Tipo de ordenación.

Será el de edificación aislada con las condiciones particulares que se regulan en el artículo siguiente.

Artículo 112. Condiciones de la edificación.

1. Son de aplicación las definiciones de la norma 3.ª.

2. Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la norma 4.ª.

3. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la norma 7.ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas a medición de la altura edificable, cierres de parcela, definición de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima, ocupación máxima de parcela y edificaciones auxiliares.

Excepcionalmente, los cierres de parcela en las zonas lindantes con la estación FF. CC. de mercancías se realizarán de acuerdo con las condiciones siguientes: Muro de fábrica opaco de 1,30 m. de altura sobre la rasante, y el resto, hasta 2,50 m., de enrejado calado y metálico.

4. Alineaciones oficiales.

Son las grafiadas en la documentación gráfica del plan.

5. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

a) Tendrá una superficie mínima de 1.000 m.².

b) El frente de parcela será igual o superior a 30 m.

c) La profundidad de parcela será la mitad o la totalidad de la manzana, no admitiéndose intermedias.

d) Las medianerías de las parcelas serán normales a fachadas permitiéndose una desviación máxima de + - 5° sexagesimales.

Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones a) y b) de la norma anterior, las parcelas situadas junto a la estación de mercancías con excepción de las cabeceras de manzana y con posibilidad de acceso de vagones al interior de las mismas, en las que la superficie mínima será de 5.000 m.² y el frente de parcela igual o superior a 50 m.

Quedan exceptuadas del cumplimiento de las condiciones anteriores las parcelas edificadas o situadas entre edificaciones, siempre y cuando sus parámetros sean tales que permitan el uso al que se pretende destinar la edificación.

6. Ocupación máxima de parcela.

Únicamente se podrá ocupar, como máximo, un 75 por ciento de la parcela en las subzonas B y C.

En la subzona A se podrá ocupar el ciento por ciento de la parcela.

7. Separación mínima a lindes y a frentes de parcela.

Se fijan las siguientes para cada subzona:

Subzona A: No es obligatoria la separación. La edificación podrá seguir las alineaciones oficiales y las medianeras.

Subzona B: A frente de parcela: Fachada CN-332: 6 m.

Fachada calle número 3: 4 m.

A lindes: 3 m.

Subzona C: A frente de parcela: 6 m.

A lindes: 3 m.

A ferrocarril: 6 m.

8. Altura edificable máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima y el número de plantas máximo de las edificaciones será la necesaria para el fin a que se destinen.

9. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será la necesaria para la instalación de que se trate con la limitación siguiente:

El volumen ocupado por toda la edificación en metros cúbicos no superará en ningún caso el producto de la superficie de la parcela en metros cuadrados multiplicado por 8.

10. Aparcamiento.

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento contenidas en la norma 10.

Artículo 113. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 8.ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la norma 9.ª.

Usos permitidos: Industria mediana, pequeña y reducida, comercial, vivienda del encargado, oficinas, aparcamientos, recreativo, residencial, cultural, deportivo, religioso y sanitario limitado a prestaciones que no impliquen estancia hospitalaria.

Usos prohibidos: Restantes de vivienda.

Norma 27. Suelo urbano. Dotaciones comunitarias.

Artículo 114. Definición y objetivos.

1. Comprende las zonas destinadas a dotaciones comunitarias de suelo urbano, de propiedad pública o privada.

2. Las construcciones e instalaciones se ajustarán a la normativa de la zona donde estén ubicadas, siendo la altura edificable máxima y el número máximo de plantas las necesarias para el fin a que se destinen, todo ello debidamente justificado en el correspondiente proyecto técnico, que deberá respetar los valores ambientales del entorno.

Artículo 115

En el subsuelo de las zonas verdes, espacios libres y viales se permitirán las construcciones destinadas a aparcamientos, siempre y cuando no produzcan deterioro de las plantaciones existentes o futuras ni afecten al uso prioritario de la zona. No se permitirá la ocupación del subsuelo de las zonas verdes en más de un 50 por ciento de su extensión, excepto en las zonas del Centro Histórico en que dicha ocupación se podrá incrementar para dichos usos.

Norma 28. Suelo urbano en ejecución del planeamiento.

Artículo 116. Ambito.

1. Comprende los sectores clasificados inicialmente como suelo urbanizable que han seguido un proceso de urbanización en ejecución de las determinaciones de sus respectivos planes parciales.

2. Los sectores programados por el plan general son los siguientes:

— Sector 1. Platja.

— Sector 2. Platja.

— Sector 3. Avenida de la Mar.

— Sector 4. Barranc Sant Nicolau.

— Sector 5. Parc Nord, cuya ordenación y regulación normativa está contenida en:

A) En el proyecto de plan parcial adaptado a normativa y compuesto por la documentación integrante de anterior plan parcial anulado por resolución judicial firme con las rectificaciones introducidas en los documentos Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero de dicho instrumento de ordenación.

B) En el proyecto de modificación de dicho plan parcial.

C) En el plano de ordenación secundaria del suelo urbano del sector, en ejecución del planeamiento, que se incorpora a la documentación gráfica del plan.

Los proyectos indicados en los apartados A) y B) fueron aprobados definitivamente, en expedientes separados, por sendos acuerdos del Ayuntamiento pleno adoptados en sesión de 2 de diciembre de 1993; ambos instrumentos, sus correspondientes proyectos de desarrollo en materias de gestión urbanística y ejecución de las obras de urbanización, así como el indicado en el apartado C) quedan incorporados ex novo, como documento único e imprescindible a este plan general, produciéndose en todo caso la conservación o convalidación de los actos aprobatorios de los mismos con arreglo a los artículos 66, 67 y concordantes de la ley 30/1992.

3. Los sectores del suelo urbanizable no programado, programados con posterioridad mediante programas de actuación urbanística o programas para el desarrollo de actuaciones integradas son los siguientes:

— Barranc-Perú.

— El Asombro.

— Estrellas de Gandia.

— Avenida de la Mar-Porta de la Mar.

— Rafalcaíd.

— Benipeixcar.

Artículo 117. Normativa aplicable.

Las normas de aplicación a los sectores reseñados en los apartados 2 y 3 del artículo anterior son las contenidas en sus respectivos planes parciales, sin perjuicio de lo dispuesto en estas normas y de las equivalencias normativas que se especifican, con indicación de las referencias normativas de los planes parciales y la remisión a las presentes normas:

Título I. Capítulo I. Naturaleza, ámbito territorial, vigencia y publicidad.

Norma 1.ª Naturaleza, ámbito, vigencia y desarrollo del plan general.

Título II. Capítulo I. Clasificación del suelo y estructura general y orgánica del territorio.

Norma 2.ª Estructura del territorio y clasificación del suelo.

Título II. Capítulo II. Sección 1.ª. Tipologías.

Norma 3.ª Terminología. (Artículo 14).

Título II. Capítulo II. Sección 2.ª. Definiciones y terminología.

Norma 3.ª Terminología. (Artículo 15.)

Título II. Capítulo II. Sección 3.ª. Condiciones de habitabilidad.

Norma 4.ª Condiciones de habitabilidad de las viviendas. (Artículo 16.)

Título II. Capítulo II. Sección 4.ª. Condiciones generales de los servicios e instalaciones.

Norma 4.ª Condiciones de habitabilidad de las viviendas. (Artículo 17.)

Título II. Capítulo II. Sección 5.ª. Condiciones generales de los elementos comunes.

Norma 5.ª Condiciones generales de los elementos comunes. (Artículo 18.)

Título II. Capítulo II. Sección 6.ª. Condiciones particulares de la edificación según alineación de vial.

Norma 6.ª Condiciones particulares de la edificación según alineación del vial.

Título II. Capítulo II. Sección 7.ª. Condiciones particulares de la edificación aislada.

Norma 7.ª Condiciones particulares de la edificación aislada.

Título II. Capítulo II. Sección 8.ª. Condiciones de uso.

Norma 8.ª Condiciones de uso.

Título II. Capítulo II. Sección 9.ª. Límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades.

Norma 9.ª Límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades.

Título II. Capítulo II. Sección 10. Condiciones específicas del uso de aparcamiento.

Norma 10. Condiciones específicas del uso de aparcamiento.

Artículo 19. N. U. P. G.—Parcela.

Artículo 15.1. Parcela.

Artículo 40. N. U. P. G.—Elementos técnicos de las instalaciones.

Artículo 15.22. Elementos técnicos de las instalaciones.

- Artículo 72. N. U. P. G.—Separación a lindes y frente de parcela.
Artículo 34. Separación a lindes y frente de parcela.
Artículo 74. N. U. P. G.—Edificaciones auxiliares.
Artículo 36. Edificaciones auxiliares.
Artículo 98. N. U. P. G.—Previsión plazas aparcamientos.
Artículo 45. Previsión plazas aparcamientos.
Artículo 118. Condiciones de uso.

1. Las regulaciones de usos contenidas en las normas de los planes parciales correspondientes a los sectores referenciados en el artículo 116 se sustituyen por la regulación detallada en el apartado siguiente.
2. Son de aplicación las definiciones de los usos de la norma 8.ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la norma 9.ª, con las singularidades siguientes:

Sector 1. Playa:

Usos permitidos: Vivienda, residencial (incluido uso hostelero exclusivo regulado en el artículo 80), comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamiento.

Usos prohibidos: Industria reducida, pequeña y mediana.

Sector 2. Playa:

Usos permitidos: Vivienda, residencial (incluido uso hostelero exclusivo regulado en el artículo 80), comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamiento.

Usos prohibidos: Industria reducida, pequeña y mediana.

Sector 3. Avenida del Mar:

A) Zona 1. Residencial extensiva aislada.

Usos permitidos: Vivienda (unifamiliar), deportivo, sanitario y religioso.

Usos prohibidos: Vivienda (plurifamiliar), residencial, comercial, oficinas, cultural, recreativo, aparcamiento e industria reducida, pequeña y mediana.

B) Zona 2. Residencial semi-intensiva agrupada.

Usos permitidos: Vivienda (unifamiliar o plurifamiliar), comercial, deportivo, sanitario, religioso, cultural y recreativo.

Usos prohibidos: Residencial, oficinas, aparcamiento e industria reducida, pequeña y mediana.

C) Zona 4. Suelo para centros de enseñanza preescolar y guardería.

Usos permitidos: Cultural y deportivo.

Usos prohibidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento e industria reducida, pequeña y mediana.

D) Zona 5. Suelo para servicios de interés público y social (comercial).

Usos permitidos: Comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso y aparcamiento.

Usos prohibidos: Vivienda, residencial, recreativo e industria reducida, pequeña y mediana.

Sector 4. Barranc:

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento e industria reducida.

Usos prohibidos: Industria pequeña y mediana.

Sector 5. Parc Nord:

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo excepto discotecas y establecimientos similares como pubs, aparcamiento e industria reducida.

Usos prohibidos: Industria pequeña y mediana.

Barranc Sant Nicolau-Calle Perú:

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento e industria reducida.

Usos prohibidos: Industria pequeña y mediana.

El Asombro:

Usos permitidos: Vivienda, residencial, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamiento.

Usos prohibidos: Oficina e industria reducida, pequeña y mediana.

Estrellas de Gandia:

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento e industria reducida.

Usos prohibidos: Industria pequeña y mediana.

Porta de la Mar:

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamiento.

Usos prohibidos: Industria reducida, pequeña y mediana.

Rafalcaíd:

Usos permitidos: Vivienda del encargado, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento, industria reducida y pequeña.

Usos prohibidos: Restantes de vivienda, residencial e industria mediana.

Benipeixcar:

Usos permitidos: Vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamiento.

Usos prohibidos: Industria reducida, mediana y pequeña.

Norma 29. Suelo urbanizable.

Artículo 119. Ambito, categorías, áreas de reparto, sectores y unidades de ejecución.

1. Comprende las áreas o sectores de suelo no incluido en las clases de suelo no urbanizable y urbano.

2. El suelo urbanizable se subdivide en las categorías siguientes:

A) Suelo urbanizable en ejecución.

B) Suelo urbanizable sectorizado.

C) Suelo urbanizable no sectorizado.

3. Las áreas de reparto, los sectores y las unidades de ejecución se definen en las fichas incorporadas a los artículos siguientes.

4. Infraestructuras provisionales: La implantación de determinadas infraestructuras (suministro de agua potable) en alguno de los sectores del suelo urbanizable en ejecución y sectorizado tiene un carácter provisional, debido a razones técnicas que imposibilitan una solución definitiva de las mismas en el momento actual, lo que obliga a diferir su implantación a un momento posterior. A causa de la falta de sincronía en la implantación de todos los elementos que constituyen las cargas de urbanización y con el fin de hacer efectivo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 67 de la L. R. A. U., se habilita expresamente al Ayuntamiento, al amparo del artículo 80 de dicha ley, para el establecimiento de un canon de urbanización que permita la implantación de las infraestructuras definitivas y su costeamiento por los titulares de inmuebles en el momento en que se realicen aquéllas. A tales efectos, se dejará constancia expresa de ello en los correspondientes instrumentos de equidistribución de las distintas unidades de ejecución afectadas.

Artículo 120. Suelo urbanizable en ejecución.

1. Incluye los sectores con programas para el desarrollo de actuaciones integradas (P. D. A. I.) aprobados o en tramitación.

2. Esta categoría de suelo se asimila a la categoría del suelo urbanizable sectorizado y las condiciones para su desarrollo son las contenidas en los instrumentos de planeamiento sectoriales o generales que adquieran vigencia.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior se incorporan las fichas correspondientes a los sectores incluidos en esta categoría del suelo urbanizable.

4. En dichos sectores se prohíben todos los actos de edificación y uso del suelo, salvo los que se realicen en ejecución del planeamiento.

Area Uir 2

Superficie: 18.129 + 4.052.

A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

El área Uir 2, de uso residencial, dispone de expediente de homologación aprobado por resolución del conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de 4 de noviembre de 1996 («D. O. G. V.» de 18 de diciembre de 1996). Queda situado en la zona de la playa de Gandia, junto a la carretera CV-605, entre las unidades de ejecución del suelo urbano Kentucky 1 y 2.

B) Condiciones de planeamiento.

Uso tipológico global: Residencial.

Densidad máxima: 50 Viv./Ha. Total 91 Viv.

Altura máxima: Tres plantas (baja y dos).

Edificabilidad máxima bruta: 0,40 m.²/m.².

Criterios de sectorización: Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector.

Afecciones y condiciones objetivas previas para su programación.

1. Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la carretera Natzarret-Oliva, cuya titularidad es de la Excelentísima Diputación Provincial.

C) Condiciones de gestión.

C-1 red de saneamiento

Tipo: Unitaria.

Punto de vertido pluviales: Red Municipal de Saneamiento.

Condiciones de cálculo: Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación.

Punto de conexión de aguas residuales: Red Municipal de Saneamiento.

Otras condiciones: Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales.

C-2 red de agua potable

Punto de conexión: Directamente de la Red Municipal de Agua Potable.

Dotación: 370 l./habitante/día.

Otras condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-3 red alumbrado público

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-4 red viaria

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-5 red primaria dotacional adscrita

Superficie: 4.052 m.².

Localización: Equipamientos de Beniopa.

D) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la L. R. A. U. en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del artículo 64 de la L. R. A. U. se fija el aprovechamiento tipo del área de reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,40 m.²/m.².

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

Superficie del sector Ss = 18.129 m.²
 Superficie red primaria adscrita Srp = 4.052 m.²
 Superficie total área reparto Sar = 22.181 m.².

Zonificación: Residencial.

Edificabilidad bruta E = 0,40 m.²/m.².
 Edificación total área reparto A = 7.252 m.².
 Aprovechamiento tipo área reparto ... Atar = 0,12.
 Aprovechamiento tipo sector Ats = 0,147.
 Aprovechamiento subjetivo propietarios 1.917,51 Uds.

Excedente de aprovechamiento

Resumen aprovechamientos reconocidos

a) Propietarios del sector.

Aprovechamiento subjetivo As = Ss * 0,9 * Atar =
5.334,49 Uds.

b) 10 por ciento Administración.

Aprovechamiento Aa = 0,1 * AR = 725,20 Uds.

c) Propietarios red primaria

aprovechamiento subjetivo Asrp = Ss * 0,9 * (Ats-Atar) =
1.192,31 Uds.

E) Condiciones objetivas para su programación.

El sector no contiene ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

Area Mar-2

Superficie: 191.010 + 28.651.

A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

El área Mar-2, de uso residencial, permite completar la conexión en un continuo urbano entre Gandia y el Grau, siguiendo las previsiones del P. G. O. U. del año 1983, completa la urbanización de la margen izquierda de la carretera Gandia-Grau y completa la Urbanización de la Avenida del Mar, con el mismo tratamiento ya iniciado, dado que la avenida del Mar figura como sistema general en el anterior P. G. O. U.

Queda delimitado por:

Norte y sur con terrenos de suelo urbano.

Este con carretera de acceso al puerto de Gandia.

Oeste con ferrocarril de Gandia al puerto.

B) Condiciones de planeamiento.

Uso tipológico global: Residencial.

Densidad máxima: 30 Viv./Ha. Total 573 viv.

Altura máxima: A determinar en plan parcial.

Edificabilidad máxima bruta: 0,38 m.²/m.².

Criterios de sectorización: Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector.

Afecciones y condiciones objetivas previas para su programación: Por ser colindante con ferrocarriles, deberá obtener la autorización oportuna.

C) Condiciones de gestión.

C-1 red de saneamiento

Tipo: Unitaria.

Punto de vertido pluviales: Colector existente en carretera de acceso de Grau.

Condiciones de cálculo: Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación.

Punto de conexión de aguas residuales: Colector existente en carretera de acceso de Grau.

Otras condiciones: Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales.

C-2 red de agua potable

Punto de conexión: Tubería existente junto a carretera acceso al Grau.

Dotación: 370 l./habitante/día.

Otras condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-3 red alumbrado público

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-4 red viaria

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-5 red primaria dotacional adscrita

Superficie: 28.651 m.².

Localización: Equipamientos Beniopa, Parc Alqueria Martorell y Parc Nord.

D) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la L. R. A. U. en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del artículo 64 de la L. R. A. U. se fija el aprovechamiento tipo del área de reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,38 m.²/m.².

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

Superficie del sector Ss = 191.010 m.².
 Superficie red primaria adscrita Srp = 28.651 m.².
 Superficie total área reparto Sar = 219.661 m.².

Zonificación: Residencial.

Edificabilidad bruta E = 0,38 m.²/m.².

Coefficiente corrector C = 1.

Edificación total área reparto $A = 72.584 \text{ m}^2$.
Aprovechamiento objetivo $AR = Ss * E * C = 72.584 \text{ m}^2$.
Aprovechamiento tipo área reparto ... $Atar = 0,3304347$.
Aprovechamiento tipo sector $Ats = 0,38$.

Aprovechamiento subjetivo propietarios.

Excedente de aprovechamiento

Resumen aprovechamientos reconocidos

a) Propietarios del sector.

Aprovechamiento subjetivo $As = Ss * 0,9 * Atar = 56.805 \text{ m}^2$.

b) 10 por ciento Administración.

Aprovechamiento $Aa = 0,1 * AR = 7.258 \text{ m}^2$.

c) Propietarios red primaria.

Aprovechamiento subjetivo $Asrp = Ss * 0,9 * (Ats - Atar) = 8.521 \text{ m}^2$.

E) Condiciones objetivas para su programación.

El sector no contiene ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación, en estos momentos se encuentra en trámite el expediente de homologación.

Area Benieto

Superficie: $272.433 + 14.959 + 40.120$.

A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

El sector queda delimitado al norte con suelo urbano consolidado de uso industrial; al sur con variante de la CN-332; al este con la actual CN-332, a ceder al Ayuntamiento; y al oeste con el nuevo trazado de la CV-680.

El sector es de uso industrial, figurando en el vigente plan general como suelo urbanizable no programado, siendo conveniente su desarrollo para facilitar la salida de parcelas con este uso al mercado.

B) Condiciones de planeamiento.

Uso tipológico global: Industrial.

Densidad máxima:

Altura máxima: A determinar en plan parcial.

Edificabilidad máxima bruta: $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Criterios de sectorización: Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector.

Afecciones y condiciones objetivas previas para su programación: Por ser colindante con carretera del Estado y de la Excelentísima Diputación Provincial, deberá obtener las autorizaciones oportunas.

C) Condiciones de gestión.

C-1 red de saneamiento

Tipo: Separativa.

Punto de vertido pluviales: Río Serpis.

Condiciones de cálculo: Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación.

Punto de conexión de aguas residuales: Colectores generales de La Safor, actualmente en construcción.

Otras condiciones: Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales.

C-2 red de agua potable

Punto de conexión:

Solución provisional: Directamente de la Red Municipal de Agua Potable existente en rotonda prolongación Menéndez Pelayo.

Solución definitiva: A través del anillo perimetral de estabilización de presiones y homogeneización de calidades.

Dotación: $25 \text{ m}^3/\text{día}$ y hectárea.

Otras condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-3 red alumbrado público

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-4 red viaria

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-5 red primaria dotacional adscrita

Superficie: 40.120 m^2 .

Localización: Parc Alqueria de Martorell y ronda perimetral anexa.

D) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la L. R. A. U. en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del artículo 64 de la L. R. A. U. se fija el aprovechamiento tipo del área de reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

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

Superficie del sector $Ss = 272.433 \text{ m}^2$.

Superficie dominio público variante .. $Sdp = 14.959 \text{ m}^2$.

Superficie red primaria adscrita $Srp = 40.120$.

Superficie total área reparto $Sar = 327.512 \text{ m}^2$.

Zonificación: Industrial.

Edificabilidad bruta $E = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Coefficiente corrector $C = 1$.

Edificación total área reparto $A = 163.460 \text{ m}^2$.

Aprovechamiento objetivo $AR = Ss * E * C = 163.460 \text{ m}^2$.

Aprovechamiento tipo área reparto . $Atar = 0,499096$.

Aprovechamiento tipo sector $Ats = 0,60$.

Aprovechamiento subjetivo propietarios

Excedente de aprovechamiento

Resumen aprovechamientos reconocidos

a) Propietarios del sector.

Aprovechamiento subjetivo $As = Ss * 0,9 * Atar = 130.093 \text{ m}^2$

b) 10 por ciento Administración.

Aprovechamiento $Aa = 0,1 * AR = 16.346 \text{ m}^2$.

c) Propietarios red primaria.

Aprovechamiento subjetivo $Asrp = Ss * 0,9 * (Ats - Atar) = 18.021 \text{ m}^2$.

E) Condiciones objetivas para su programación.

El sector no contiene ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación, en estos momentos se está tramitando la homologación del sector.

Artículo 121. Suelo urbanizable sectorizado.

1. Incluye los sectores con ámbitos delimitados y condiciones para su desarrollo definidas. —

2. Son los comprendidos en las fichas que se incorporan.

3. En esta categoría de suelo, mientras los sectores no se hallen en alguna de las situaciones a que alude el artículo 120, sólo podrán autorizarse excepcionalmente los usos y obras de carácter provisional en las condiciones establecidas en el artículo 58.5 de la L. R. A. U.

Area Uir-1

Superficie: $1.363.951 + 136.395$.

A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

El área Uir-1, de uso residencial, se proyecta como ensanche de la playa en la zona norte hasta el parque público colindante con el río Vaca, límite con el término municipal de Xeraco.

Queda delimitado por la carretera CV-605, Parque Público Uir-1 y Parque Público Uir-2.

El Parque Público Uir-1, que tiene una extensión superficial de 103.509 m^2 , se contabilizará totalmente como red primaria adscrita al área, estando el resto de red primaria adscrita por determinar.

B) Condiciones de planeamiento.

Uso tipológico global: Residencial.

Densidad máxima: 10 Viv./Ha .

Altura máxima: Dos plantas (baja y primera).

Edificabilidad máxima bruta: $0,144 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Total 1.364 Viv .

Criterios de sectorización: Los sectores en que se pueda dividir la zona deberán abarcar obligatoriamente franjas normales a la carretera Natzaret-Oliva y con una profundidad de la totalidad del área.

Afecciones y condiciones objetivas previas para su programación

1. Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la carretera Natzaret-Oliva, cuya titularidad es de la Excelentísima Diputación Provincial.

2. Deberá cumplir la legislación de aguas en lo que respecta al río Vaca.

3. Deberá cumplir la legislación de costas.

C) Condiciones de gestión.

C-1 red de saneamiento

Tipo: Separativa.

Punto de vertido pluviales: Río Vaca, con disposición de dos depósitos de retención de 10.000 m.³ de capacidad cada uno de ellos y tubería de evacuación de 1.500 mm. de diámetro y estación de bombeo previa al vertido al río Vaca con capacidad para 6 m.³/s.

Condiciones de cálculo: Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación.

Punto de conexión de aguas residuales: Estación de bombeo situada en Tres Anclas, con tubería de diámetro 400 mm., que garantice la estanqueidad. Se aconseja fibra de vidrio u hormigón con camisa de chapa en todas aquellas zonas en que se prevea tráfico pesado.

Otras condiciones: Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales.

C-2 red de agua potable

Punto de conexión: Directamente del depósito de bombas horizontales (playa 3), junto a CV-605, con un diámetro mínimo de 200 mm.

Se debería ejecutar un anillo perimetral del mismo diámetro para igualar presiones en el sector.

Dotación: 370 l./habitante/día.

Otras condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-3 red alumbrado público

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia

C-4 red viaria

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-5 Red primaria dotacional adscrita

Superficie: 136.395.

Localización: Parque público junto al suelo urbano de la playa de Gandia y resto de superficie a determinar.

D) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la L. R. A. U. en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del artículo 64 de la L. R. A. U. se fija el aprovechamiento tipo del área de reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del área, como suma de posibles sectores, de 0,144 m.²/m.².

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

Superficie del sector Ss = 1.363.951 m.².

Superficie red primaria adscrita Srp = 136.395 m.².

Superficie total área reparto Sar = 1.500.346 m.².

Zonificación: Residencial.

Edificabilidad bruta E = 0,144 m.²/m.².

Edificación total área reparto A = 196.409 m.².

Aprovechamiento tipo área reparto ... Atar = 0,13091.

Aprovechamiento tipo sector Ats = 0,144.

Excedente de aprovechamiento 35.711 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

a) Propietarios del sector.

Aprovechamiento subjetivo As = Ss * 0,9 * Atar = 160.698 Uds.

b) 10 por ciento Administración.

Aprovechamiento Aa = 0,1 * AR = 19.641 Uds.

c) Propietarios red primaria.

Aprovechamiento subjetivo Asrp = Ss * 0,9 * (Ats-Atar) = 16.070 Uds.

E) Condiciones objetivas para su programación.

En caso de programar sectores de dimensiones menores que el área, la delimitación de éstos se realizaría como se ha indicado anteriormente.

En cuanto a su ejecución deberán tenerse en cuenta obligatoriamente las condiciones establecidas para la evacuación de aguas pluviales y residuales.

El sector no contiene ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Area Universidad

Superficie: 90.334 + 17.308.

A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

El área Universidad se proyecta como ensanche de la zona del Grau, en virtud de la modificación número 13 del plan general de ordenación urbana.

Queda delimitado por la Carretera Séquia del Rey, prolongación de la CV-605, acceso norte al puerto de Gandia y suelo urbano del Grau de Gandia.

B) Condiciones de planeamiento.

Uso tipológico global: Residencial.

Densidad máxima: 75 Viv./Ha. Total 677 Viv.

Altura máxima: A determinar en plan parcial.

Edificabilidad máxima bruta: 1,1 m.²/m.².

Criterios de sectorización: Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector.

Afecciones y condiciones objetivas previas para su programación

1. Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la carretera Natzaret-Oliva, cuya titularidad es de la Excelentísima Diputación Provincial.

C) Condiciones de gestión.

C-1 red de saneamiento

Tipo: Separativa.

Punto de vertido pluviales: Río San Nicolás junto a la estación de bombeo El Pont.

Condiciones de cálculo: Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación.

Punto de conexión de aguas residuales: Estación de bombeo El Pont, con un diámetro mínimo de 400 mm. En el supuesto de que la tubería discurra por terrenos en donde se prevea tráfico pesado, se realizará con fibra de vidrio u hormigón con alma de chapa.

Otras condiciones: Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales.

C-2 red de agua potable

Punto de conexión: Directamente de la Red Municipal de Agua Potable existente en la rotonda de la Carretera Séquia del Rey. El diámetro mínimo de la acometida será de 200 mm.

Dotación: 370 l./habitante/día.

Otras condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-3 red alumbrado público

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-4 red viaria

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-5 red primaria dotacional adscrita

Superficie: 17.308 m.².

Localización: Universidad.

D) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la L. R. A. U. en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del artículo 64 de la L. R. A. U. se fija el aprovechamiento tipo del área de reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 1,1 m.²/m.².

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

Superficie del sector Ss = 90.334 m.².
Superficie red primaria adscrita Srp = 17.308 m.².
Superficie total área reparto Sar = 107.642 m.².

Zonificación: Residencial.

Edificabilidad bruta E = 1,1 m.²/m.².
Edificación total área reparto A = 99.367 m.².
Aprovechamiento tipo área reparto Atar = 0,92313.
Aprovechamiento tipo sector Ats = 1,1.
Aprovechamiento subjetivo propietarios 24.317 Uds.

Excedente de aprovechamiento

Resumen aprovechamientos reconocidos

a) Propietarios del sector.

Aprovechamiento subjetivo As = Ss * 0,9 * Atar = 75.051 m.².

b) 10 por ciento Administración.

Aprovechamiento Aa = 0,1 * AR = 9.937 Uds.

c) Propietarios red primaria.

Aprovechamiento subjetivo Asrp = Ss * 0,9 * (Ats - Atar) = 14.380 Uds.

E) Condiciones objetivas para su programación.

El sector no contiene ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

Area Molí Santa María

Superficie: 27.230 + 3.104.

A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

El área del Molí de Santa María, de uso residencial, queda situada en un espacio delimitado por el suelo urbano del Grau de Gandia y el río San Nicolás, constituyendo un espacio residual que conviene potenciar dada su situación en la marginal izquierda del río citado.

B) Condiciones de planeamiento.

Uso tipológico global: Residencial.

Densidad máxima: 20 Viv./Ha. Total 55 Viv.

Altura máxima: A determinar en plan parcial.

Edificabilidad máxima bruta: 0,288 m.²/m.² total.

Criterios de sectorización: Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector.

Afecciones y condiciones objetivas previas para su programación: Por ser colindante con el río San Nicolás, deberá obtener la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

C) Condiciones de gestión.

C-1 red de saneamiento

Tipo: Separativa.

Punto de vertido pluviales: Río San Nicolás, junto a la estación de bombeo El Pont.

Condiciones de cálculo: Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación.

Punto de conexión de aguas residuales: Estación de bombeo El Pont, con un diámetro mínimo de 400 mm. En el supuesto de que la tubería discorra por terrenos en donde se prevea tráfico pesado, se realizará con fibra de vidrio u hormigón con alma de chapa.

Otras condiciones: Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales.

C-2 red de agua potable

Punto de conexión: Directamente de la Red Municipal de Agua Potable existente junto a la estación de bombeo El Pont. El diámetro mínimo de la acometida será de 200 mm.

Dotación: 370 l./habitante/día.

Otras condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-3 red alumbrado público.

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-4 red viaria

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-5 red primaria dotacional adscrita

Superficie: 3.104 m.².

Localización: Parque Público Alqueria del Duc.

D) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la L. R. A. U. en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del artículo 64 de la L. R. A. U. se fija el aprovechamiento tipo del área de reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,40 m.²/m.².

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

Superficie del sector Ss = 27.230 m.².
Superficie red primaria adscrita Srp = 3.104 m.².
Superficie total área reparto Sar = 30.334 m.².

Zonificación: Residencial.

Edificabilidad bruta E = 0,288 m.²/m.².
Edificación total área reparto A = 7.842 m.².
Aprovechamiento tipo área reparto Atar = 0,25853.
Aprovechamiento tipo sector Ats = 0,288.
Excedente de aprovechamiento 1.506 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

a) Propietarios del sector.

Aprovechamiento subjetivo As = Ss * 0,9 * Atar = 6.336 Uds.

b) 10 por ciento Administración.

Aprovechamiento Aa = 0,1 * AR = 784 Uds.

c) Propietarios red primaria.

Aprovechamiento subjetivo Asrp = Ss * 0,9 * (Ats - Atar) = 722 Uds.

E) Condiciones objetivas para su programación.

El sector no contiene ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

Area Marenys de Rafalcaid

Superficie: 67.890 + 7.739.

A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

El área que se proyecta es de uso residencial y según el plan general vigente los terrenos delimitados están clasificados como suelo urbanizable no programado, aun cuando éste clasificaba mucha mayor superficie que la que actualmente se clasifica. El área tiene como objetivos específicos mantener una clasificación ya existente reduciendo su extensión por posibles perjuicios derivados de ser una zona con riesgo de inundaciones y permitir completar la ordenación de un suelo urbano ya existente.

Queda delimitada al norte por suelo urbano; al sur por suelo no urbanizable común (área 2); al este por el mar Mediterráneo, y al oeste, por suelo no urbanizable común.

B) Condiciones de planeamiento.

Uso tipológico global: Residencial.

Densidad máxima: 20 Viv./Ha. Total 136 Viv.

Altura máxima: A determinar en plan parcial.
 Edificabilidad máxima bruta: 0,288 m.²/m.² total.

Criterios de sectorización: Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector, en cuyo ámbito se incluye la red primaria del viario local por su vinculación al sector (artículo 22.1.D) in fine (L. R. A. U.). Por las características excepcionales de la actuación, derivadas de su emplazamiento y del aprovechamiento asignado por el plan, se entiende comprendida en el ámbito de aplicación del artículo 67.1.B), en relación con los artículos 30 y 50.4 de la L. R. A. U.

Afecciones y condiciones objetivas previas para su programación
 Por ser colindante con la ribera del mar deberá solicitar la oportuna autorización ante la Dirección General de Costas.

C) Condiciones de gestión.

C-1 red de saneamiento

Tipo: Unitaria.

Punto de vertido pluviales: Colector general de La Safor.

Condiciones de cálculo: Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación.

Punto de conexión de aguas residuales: Colector general de La Safor.

Otras condiciones: Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales.

C-2 red de agua potable

Punto de conexión: Directamente de la Red Municipal de Agua Potable existente en el camino de acceso principal al área.

Dotación: 370 l./habitante/día.

Otras condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-3 red alumbrado público

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-4 red viaria

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-5 red primaria dotacional adscrita

Superficie: 7.739 m.².

Localización: Parque público Alqueria del Duc.

D) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la L. R. A. U. en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del artículo 64 de la L. R. A. U. se fija el aprovechamiento tipo del área de reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,288 m.²/m.².

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

Superficie del sector	Ss = 67.890 m. ² .
Superficie red primaria adscrita	Srp = 7.739 m. ² .
Superficie total área reparto	Sar = 75.629 m. ² .

Zonificación: Residencial.

Edificabilidad bruta	E = 0,288 m. ² /m. ² .
Edificación total área reparto	A = 19.552 m. ² .
Aprovechamiento tipo área reparto .	Atar = 0,25853.
Aprovechamiento tipo sector	Ats = 0,288.
Excedente de aprovechamiento	3.756 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

a) Propietarios del sector.

Aprovechamiento subjetivo As = Ss * 0,9 * Atar = 15.796 Uds.

b) 10 por ciento Administración.

Aprovechamiento Aa = 0,1 * AR = 1.955 Uds.

c) Propietarios red primaria.

Aprovechamiento subjetivo Asrp = Ss * 0,9 * (Ats-Atar) = 1.801 Uds.

E) Condiciones objetivas para su programación.

El sector no contiene ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

Area Beniopa-Passeig

Superficie: 164.288 + 25.629.

A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

El área Beniopa-Passeig es de uso eminentemente residencial, con una evidente función dentro del ámbito del plan general por su emplazamiento y características, dado que constituye el remate final del paseo por su linde oeste, sirviendo al tiempo de separación entre la zona urbana y el suelo no urbanizable protegido agrícola.

B) Condiciones de planeamiento:

Uso tipológico global: Residencial:

Densidad máxima: 50 Viv./Ha. Total 821 Viv.

Altura máxima: A determinar en plan parcial.

Edificabilidad máxima bruta: 0,72 m.²/m.² total.

Criterios de sectorización: Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector.

Afecciones y condiciones objetivas previas para su programación: Por ser colindante con cauces (Barranco de Beniopa) y con la CV-675, deberá obtener las autorizaciones oportunas. Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector, en cuyo ámbito se incluye la red primaria del viario local por su vinculación al sector (artículo 22.1.D) in fine L. R. A. U.). Por las características excepcionales de la actuación, derivadas de su emplazamiento y del aprovechamiento asignado por el plan, se entiende comprendida en el ámbito de aplicación del artículo 67.1.B), en relación con los artículos 30 y 50.4 de la L. R. A. U.

C) Condiciones de gestión.

C-1 red de saneamiento

Tipo: Separativa.

Punto de vertido pluviales: Barranco de Beniopa. El diámetro de la canalización será de 1.500 mm.

Condiciones de cálculo: Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación.

Punto de conexión de aguas residuales: Colector existente en paseo. El colector de conexión tendrá un diámetro mínimo de 400 mm., debiendo realizarse con fibra de vidrio u hormigón con camisa de chapa, siempre que discurra por zonas en que se prevea tráfico pesado.

Otras condiciones: Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales.

C-2 red de agua potable

Punto de conexión:

Solución provisional: Directamente de la Red Municipal de Agua Potable existente en cruce Barranco de Beniopa y de cruce paseo.

Solución definitiva: A través del anillo perimetral de estabilización de presiones y homogeneización de calidades.

Dotación: 370 l./habitante/día.

Otras condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-3 red alumbrado público

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-4 red viaria

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-5 red primaria dotacional adscrita

Superficie: 25.629 m.².

Localización: Espacios deportivos junto a Parc País Valencià.

D) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la L. R. A. U. en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo

En cumplimiento del artículo 64 de la L. R. A. U. se fija el aprovechamiento tipo del área de reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,72 m.²/m.².

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

Superficie del sector Ss = 164.288 m.².
Superficie red primaria adscrita Srp = 25.629 m.².
Superficie total área reparto Sar = 189.917 m.².

Zonificación: Residencial.

Edificabilidad bruta E = 0,72 m.²/m.².
Edificación total área reparto A = 189.917 m.².
Aprovechamiento tipo área reparto . Atar = 0,62284.
Aprovechamiento tipo sector Ats = 0,72.
Excedente de aprovechamiento 26.195 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

a) Propietarios del sector.

Aprovechamiento subjetivo As = Ss * 0,9 * Atar = 92.092 Uds.

b) 10 por ciento Administración.

Aprovechamiento Aa = 0,1 * AR = 11.829 Uds.

c) Propietarios red primaria.

Aprovechamiento subjetivo Asrp = Ss * 0,9 * (Ats-Atar) =
14.366 Uds.

E) Condiciones objetivas para su programación.

El sector no contiene ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

En atención a las características excepcionales de la actuación, derivadas de su emplazamiento, del aprovechamiento asignado por el plan y de las evidentes expectativas de programación, se entiende comprendida en el ámbito de aplicación del artículo 67.1.B), en relación con los artículos 30 y 50.4 de la L. R. A. U.

Area Benipeixcar-2

Superficie: 35.398 + 5.274.

A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

El área de uso residencial tiene como función relevante dentro del plan general la de desarrollar un vacío que se crea entre el suelo urbano existente de uso residencial y el suelo urbano de uso industrial que se sitúa en el límite del término municipal de Gandia. Queda delimitado por: Norte: suelo urbano residencial; sur, suelo urbano industrial; este calle Letor Romero; y oeste, suelo urbano residencial, término municipal de Benirredrá y suelo no urbanizable común (área 2). El sector es atravesado por la prolongación de la calle Miguel Báez Litrí, que forma parte de la red primaria local.

B) Condiciones de planeamiento.

Uso tipológico global: Residencial.

Densidad máxima: 45 Viv./Ha. Total 159 Viv.

Altura máxima: A determinar en plan parcial.

Edificabilidad máxima bruta: 0,648 m.²/m.² total.

Criterios de sectorización: Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector, en cuyo ámbito se incluye la red primaria del viario local por su vinculación al sector (artículo 22.1.D) in fine L. R. A. U.). Por las características excepcionales de la actuación, derivadas de su emplazamiento y del aprovechamiento asignado por el plan, se entiende comprendida en el ámbito de aplicación del artículo 67.1.B), en relación con los artículos 30 y 50.4 de la L. R. A. U.

Afecciones y condiciones objetivas previas para su programación: No existen afecciones por legislación sectorial.

C) Condiciones de gestión.

C-1 red de saneamiento

Tipo: Unitaria.

Punto de vertido pluviales: Ovoide existente en rotonda cruce de Miguel Báez Litrí con acceso a Benirredrá.

Condiciones de cálculo: Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación.

Punto de conexión de aguas residuales: Ovoide existente en rotonda cruce de Miguel Báez Litrí con acceso a Benirredrá.

Otras condiciones: Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales.

C-2 red de agua potable

Punto de conexión:

Solución provisional: Directamente de la Red Municipal de Agua Potable existente en acceso a Benirredrá.

Solución definitiva: A través del anillo perimetral de estabilización de presiones y homogeneización de calidades.

Dotación: 370 l./habitante/día.

Otras condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-3 red alumbrado público

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-4 red viaria

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-5 red primaria dotacional adscrita

Superficie: 5.274 m.².

Localización: A determinar.

D) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la L. R. A. U. en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo

En cumplimiento del artículo 64 de la L. R. A. U. se fija el aprovechamiento tipo del área de reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,648 m.²/m.².

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

Superficie del sector Ss = 35.398 m.².
Superficie red primaria adscrita Srp = 5.274 m.².
Superficie total área reparto Sar = 40.672 m.².

Zonificación: Residencial.

Edificabilidad bruta E = 0,648 m.²/m.².
Edificación total área reparto A = 22.938 m.².
Aprovechamiento tipo área reparto . Atar = 0,56397.
Aprovechamiento tipo sector Ats = 0,648.
Excedente de aprovechamiento 4.971 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

a) Propietarios del sector.

Aprovechamiento subjetivo As = Ss * 0,9 * Atar = 17.967 Uds.

b) 10 por ciento Administración.

Aprovechamiento Aa = 0,1 * AR = 2.294 Uds.

c) Propietarios red primaria.

Aprovechamiento subjetivo Asrp = Ss * 0,9 * (Ats-Atar) =
2.677 Uds.

E) Condiciones objetivas para su programación.

El sector no contiene ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

Area Benipeixcar-3

Superficie: 109.191 + 16.269.

A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

El área de uso residencial tiene como función relevante dentro del plan general la de desarrollar un vacío que se crea entre el suelo urbano existente de uso residencial y el suelo urbano de uso industrial que se sitúa en el límite del término municipal de Gandia. Queda delimitado por: Norte: Suelo urbano residencial y calle Rafelcofer; sur, Ronda de Gandia; este calle red primaria local; y oeste, suelo urbano residencial. El sector es atravesado por la prolongación de la calle Miguel Báez Litrí, que forma parte de la red primaria local.

B) Condiciones de planeamiento.

Uso tipológico global: Residencial.

Densidad máxima: 45 Viv./Ha. Total 491 Viv.

Altura máxima: A determinar en plan parcial.

Edificabilidad máxima bruta: 0,648 m.²/m.² total.

Criterios de sectorización: Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector, en cuyo ámbito se incluye la red primaria del viario local por su vinculación al sector (artículo 22.1.D) in fine L. R. A. U.). Por las características excepcionales de la actuación, derivadas de su emplazamiento y del aprovechamiento asignado por el plan, se entiende comprendida en el ámbito de aplicación del artículo 67.1.B), en relación con los artículos 30 y 50.4 de la L. R. A. U.

Afecciones y condiciones objetivas previas para su programación: No existen afecciones por legislación sectorial.

C) Condiciones de gestión.

C-1 red de saneamiento

Tipo: Separativa.

Punto de vertido pluviales: Río Serpis.

Condiciones de cálculo: Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación.

Punto de conexión de aguas residuales: Colector existente en calle Rafelcofer. (Antiguo colector que proviene de la zona oeste de La Safor.)

Otras condiciones: Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales.

C-2 red de agua potable

Punto de conexión:

Solución provisional: Directamente de la Red Municipal de Agua Potable existente en calle Letor Romero.

Solución definitiva: A través del anillo perimetral de estabilización de presiones y homogeneización de calidades.

Dotación: 370 l./habitante/día.

Otras condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandía.

C-3 red alumbrado público

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandía.

C-4 red viaria

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandía.

C-5 red primaria dotacional adscrita

Superficie: 16.269.

Localización: A determinar.

D) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la L. R. A. U. en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo

En cumplimiento del artículo 64 de la L. R. A. U. se fija el aprovechamiento tipo del área de reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,648 m.²/m.².

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

Superficie del sector Ss = 109.191 m.².

Superficie red primaria adscrita Srp = 16.269 m.².

Superficie total área reparto Sar = 125.460 m.².

Zonificación: Residencial.

Edificabilidad bruta E = 0,648 m.²/m.².

Edificación total área reparto A = 70.756 m.².

Aprovechamiento tipo área reparto . Atar = 0,56397.

Aprovechamiento tipo sector Ats = 0,648.

Excedente de aprovechamiento 15.334 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

a) Propietarios del sector.

Aprovechamiento subjetivo As = Ss * 0,9 * Atar = 55.422 Uds.

b) 10 por ciento Administración.

Aprovechamiento Aa = 0,1 * AR = 7.076 Uds.

c) Propietarios red primaria.

Aprovechamiento subjetivo Asrp = Ss * 0,9 * (Ats-Atar) = 8.258 Uds.

E) Condiciones objetivas para su programación.

El sector no contiene ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

Area Santa Anna

Superficie: 43.355 + 6.460.

A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

El área de Santa Anna, de uso residencial, viene a completar un espacio que se sitúa entre el actual barrio de Santa Anna y el Barranco de Beniopa, completando así una calva urbana, de gran importancia por servir de nexo de unión entre ambos lados del barranco. Presenta los siguientes límites:

Norie, suelo urbano industrial; sur barranco de Beniopa; este Barranco de Beniopa; y oeste, suelo urbano residencial.

B) Condiciones de planeamiento.

Uso tipológico global: Residencial.

Densidad máxima: 45 Viv./Ha. Total 195 Viv.

Altura máxima: A determinar en plan parcial.

Edificabilidad máxima bruta: 0,648 m.²/m.² total.

Criterios de sectorización: Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector.

Afecciones y condiciones objetivas previas para su programación: Por ser colindante con cauces (Barranco de Beniopa), deberá obtener la autorización oportuna.

C) Condiciones de gestión.

C-1 red de saneamiento

Tipo: Separativa.

Punto de vertido pluviales: Barranco de Beniopa.

Condiciones de cálculo: Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación.

Punto de conexión de aguas residuales: Estación de bombeo Santa Anna.

Otras condiciones: Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales.

C-2 red de agua potable

Punto de conexión:

Solución provisional: Directamente de la Red Municipal de Agua Potable que del pozo de Santa Anna atraviesa el sector y cruza a República Argentina.

Solución definitiva: A través del anillo perimetral de estabilización de presiones y homogeneización de calidades.

Dotación: 370 l./habitante/día.

Otras condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandía.

C-3 red alumbrado público

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandía.

C-4 red viaria

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandía.

C-5 red primaria dotacional adscrita

Superficie: 6.460 m.².

Localización: A determinar.

D) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la L. R. A. U. en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo

En cumplimiento del artículo 64 de la L. R. A. U. se fija el aprovechamiento tipo del área de reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,648 m.²/m.².

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

Superficie del sector Ss = 43.355 m.².
Superficie red primaria adscrita Srp = 6.460 m.².
Superficie total área reparto Sar = 49.815 m.².

Zonificación: Residencial.

Edificabilidad bruta E = 0,648 m.²/m.².
Edificación total área reparto A = 49.815 m.².
Aprovechamiento tipo área reparto . Atar = 0,56397.
Aprovechamiento tipo sector Ats = 0,648.
Excedente de aprovechamiento 6.088 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

a) Propietarios del sector.

Aprovechamiento subjetivo As = Ss * 0,9 * Atar = 22.006 Uds.

b) 10 por ciento Administración.

Aprovechamiento Aa = 0,1 * AR = 2.809 Uds.

c) Propietarios red primaria.

Aprovechamiento subjetivo Asrp = Ss * 0,9 * (Ats-Atar) = 3.279 Uds.

E) Condiciones objetivas para su programación.

El sector no contiene ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

Area Beniopa

Superficie: 20.182 + 3.007.

A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

Completar un perímetro urbano que permita el cierre ordenado de la zona de Beniopa y una mayor disponibilidad de suelo de uso residencial.

Linda: Norte, con suelo no urbanizable común; sur, suelo urbano Beniopa; Este, parque público; y oeste, suelo urbano Beniopa.

B) Condiciones de planeamiento.

Uso tipológico global: Residencial.

Densidad máxima: 45 Viv./Ha. Total 91 Viv.

Altura máxima: A determinar en plan parcial.

Edificabilidad máxima bruta: 0,648 m.²/m.² total.

Criterios de sectorización: Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector.

Afecciones y condiciones objetivas previas para su programación: No existen afecciones por razones de legislación sectorial.

C) Condiciones de gestión.

C-1 red de saneamiento

Tipo: Unitaria.

Punto de vertido pluviales: Red municipal existente.

Condiciones de cálculo: Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación.

Punto de conexión de aguas residuales: Red municipal existente.

Otras condiciones: Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales.

C-2 red de agua potable

Punto de conexión:

Solución provisional: Directamente de la Red Municipal de Agua Potable existente.

Solución definitiva: A través de tubería aducción de bajada de depósito de homogeneización.

Dotación: 320 l./habitante/día.

Otras condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-3 red alumbrado público

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-4 red viaria

Condiciones: Los elementos de la red serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia.

C-5 red primaria dotacional adscrita

Superficie: 3.007 m.².

Localización: A determinar.

D) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la L. R. A. U. en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del artículo 64 de la L. R. A. U. se fija el aprovechamiento tipo del área de reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,648 m.²/m.².

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

Superficie del sector Ss = 20.182 m.².
Superficie red primaria adscrita Srp = 3.007 m.².
Superficie total área reparto Sar = 23.189 m.².

Zonificación: Residencial.

Edificabilidad bruta E = 0,648 m.²/m.².
Edificación total área reparto A = 13.078 m.².
Aprovechamiento tipo área reparto . Atar = 0,56397.
Aprovechamiento tipo sector Ats = 0,648.
Excedente de aprovechamiento 2.834 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

a) Propietarios del sector.

Aprovechamiento subjetivo As = Ss * 0,9 * Atar = 10.244 Uds.

b) 10 por ciento Administración.

Aprovechamiento Aa = 0,1 * AR = 1.308 Uds.

c) Propietarios red primaria.

Aprovechamiento subjetivo Asrp = Ss * 0,9 * (Ats-Atar) = 1.526 Uds.

E) Condiciones objetivas para su programación.

El sector no contiene ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

Artículo 122. Suelo urbanizable no sectorizado.

1. Incluye los terrenos clasificados como suelo urbanizable sin ámbitos delimitados ni condiciones para su desarrollo definidas.

2. El régimen urbanístico de los terrenos comprendidos en esta categoría del suelo urbanizable es el determinado en la legislación urbanística y, en especial, el definido en la disposición adicional segunda de la Ley del Suelo no Urbanizable, con sujeción a las condiciones establecidas en los artículos 126.2 y 3 y 127.2 y 3 de estas normas, en función de su emplazamiento en las áreas 1 o 2, respectivamente, del suelo no urbanizable común.

3. En el ámbito no sectorizado donde se emplaza el aparcadero de vehículos pesados, junto a la estación de servicio de la carretera de Albaida (Verdú), se mantendrán los usos autorizados en su día, hasta tanto se programe el futuro sector.

Artículo 123. Directrices de la estrategia de evolución urbana y condiciones para la programación de actuaciones integradas.

1. Las condiciones para la programación de actuaciones integradas del suelo urbanizable son las contenidas en las fichas incorporadas a los artículos 120 y 121.

2. El orden básico de prioridades para la ejecución de actuaciones integradas, en general, se establece en los términos siguientes:

A) Las actuaciones integradas en el suelo urbano se prevén en el ámbito de aquellas unidades de actuación delimitadas en el plan general originario con operaciones de equidistribución y urbanización pendientes. En ellas el objetivo del plan es la inmediata iniciación de los procedimientos que permitan culminar tales operaciones; siendo la urgencia el denominador común de estas actuaciones, no se establece ningún orden de prioridades en su ejecución y se llevarán a cabo simultánea o sucesivamente con arreglo a la programación que el Ayuntamiento, en colaboración con la iniciativa particular, determine.

B) Las actuaciones integradas del suelo urbanizable se ejecutarán con sujeción al orden de prioridades que se establece a continuación, con indicación de los elementos de la red primaria que se adscriben, de forma orientativa susceptible de alteración a través del correspondiente programa.

C) Salvo indicación expresa, la temporalidad de estas actuaciones se regirá por el principio de máxima flexibilidad, permitiéndose la anticipación o posposición de las mismas de forma razonada.

D) Se establece el siguiente orden orientativo de las actuaciones integradas del suelo urbanizable:

Sector	Superficie	Uso	Red primaria a adscrita	Localización
Mar-2	191.010 m. ²	Residencial	28.651 m. ²	Parc Nord, Beniopa, Menéndez Pelayo
Benieto	287.392 m. ²	Almacenes industrial	40.120 m. ²	Parque Riu Serpis
Uir	17.514 m. ²	Residencial	4.052,13 m. ²	Zonas deportivas Beniopa
Beniopa-Passeig	164.288 m. ²	Residencial	20.179 m. ²	Parc País Valencià, zonas deportivas
Universidad	89.964 m. ²	Residencial	17.243 m. ²	Sistema general Universidad

Norma 30. Suelo no urbanizable común.

Artículo 124. Régimen general.

1. Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del plan general, protegidos por ser inadecuados, en distintos grados de incompatibilidad, para un desarrollo urbano inmediato.

2. Quedan excluidos en dichos terrenos, en todo caso, los usos prohibidos expresamente por el plan general en todo el término municipal, tales como granjas y canteras.

3. Las construcciones e instalaciones permitidas se ajustarán a los parámetros máximos de ocupación establecidos en cada caso, computándose en la edificabilidad las denominadas construcciones auxiliares, tales como marquesinas, aseos y otras análogas.

4. La validez y eficacia de las autorizaciones de usos que se otorguen se condiciona a la constancia expresa de las mismas en el Registro de la Propiedad, con indicación de la vinculación de las obras e instalaciones a la finca y del carácter indivisible de la misma.

Artículo 125. Ambitos.

En razón de sus características comunes se delimitan dos áreas que constituyen unidades geográficas homogéneas:

— Area 1: Comprende los ámbitos de esta clase de suelo situados a partir de la variante de la CN-332 hacia el interior (área de La Marxuquera).

— Area 2: Comprende los ámbitos restantes.

Artículo 126. Régimen de usos en el área 1.

1. Sólo se permiten aquellos previstos en la legislación urbanística autonómica, con las limitaciones que se especifican en los apartados siguientes.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola de la finca (aperos, etc.), cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

b) La superficie máxima ocupable se establece en veinticinco (25) metros cuadrados.

c) La altura máxima se limita a tres (3) metros.

d) Las separaciones mínimas a caminos se establecen en cinco (5) metros y a linderos en dos (2) metros.

e) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

3. Los almacenes vinculados a una explotación agrícola cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de treinta mil (30.000) metros cuadrados.

b) La superficie máxima ocupable se establece en el 1,50 por ciento de la finca.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,015 m.²/m.².

d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

e) Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en diez (10) metros.

f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

4. Construcciones y usos de interés comunitario: Mediante su declaración de interés comunitario, sólo se permiten las construcciones y usos regulados en los artículos 18, 19 y 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable, con arreglo a las condiciones y limitaciones establecidas en dichos preceptos.

5. Las viviendas familiares aisladas cumplirán las condiciones siguientes:
a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de diez mil (10.000) metros cuadrados.

b) En un radio de ochenta (80) metros no debe existir vivienda alguna edificada, autorizada o en trámite de autorización.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,015 m.²/m.².

d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

e) Las separaciones mínimas a caminos y linderos se establecen en cinco (5) metros.

f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Artículo 127. Régimen de usos en el área 2.

1. Sólo se permiten aquellos previstos en la legislación urbanística autonómica, con las limitaciones que se especifican en los apartados siguientes.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola de la finca (aperos, etc.) cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

b) La superficie máxima ocupable se establece en veinticinco (25) metros cuadrados.

c) La altura máxima se limita a tres (3) metros.

d) Las separaciones mínimas a caminos se establecen en cinco (5) metros y a linderos en dos (2) metros.

e) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

3. Los almacenes vinculados a una explotación agrícola cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de treinta mil (30.000) metros cuadrados.

b) La superficie máxima ocupable se establece en el 1,50 por ciento de la finca.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,015 m.²/m.².

d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

e) Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en diez (10) metros.

f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

4. Construcciones y usos de interés comunitario: Mediante su declaración de interés comunitario, sólo se permiten las construcciones y usos regulados en los artículos 19 y 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable, con arreglo a las condiciones y limitaciones establecidas en dichos preceptos.

5. Las viviendas familiares aisladas cumplirán las condiciones siguientes:
a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de diez mil (10.000) metros cuadrados.

b) En un radio de ochenta (80) metros no debe existir vivienda alguna edificada, autorizada o en trámite de autorización.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,015 m.²/m.².

d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

e) Las separaciones mínimas a caminos y linderos se establecen en cinco (5) metros.

f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

6. Los terrenos del antiguo vertedero de la Alquería de Potes se rigen por lo dispuesto en este artículo, con carácter general. No obstante, excepcionalmente, se mantendrán los usos actuales mientras los terrenos estén vinculados a la prestación del servicio de suministro de gas y se aplicará el régimen común, sin más trámite, cuando dichos terrenos se desvinculen del servicio.

Norma 31. Suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 128. Ambito y régimen general.

1. Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del plan general, que, por sus valores, son objeto de preservación del desarrollo urbano.

2. Quedan excluidos en dichos terrenos, en todo caso, los usos prohibidos expresamente por el plan general en todo el término municipal, tales como granjas y canteras.

3. Las construcciones e instalaciones permitidas se ajustarán a los parámetros máximos de ocupación establecidos en cada caso, computándose en la edificabilidad las denominadas construcciones auxiliares, tales como marquesinas, aseos y otras análogas.

4. La validez y eficacia de las autorizaciones de usos que se otorguen se condicionan a la constancia expresa de las mismas en el Registro de la Propiedad, con indicación de la vinculación de las obras e instalaciones a la finca y del carácter indivisible de la misma.

Artículo 129. Entorno Alquería del Duc.

1. Por sus características específicas y por ser la envolvente de un parque público, se otorga a este espacio un régimen especial de protección acorde con las aptitudes de los terrenos, prohibiéndose aquellas actuaciones que pudieran transformar o alterar el medio.

2. La ordenación de la zona podrá establecerse mediante un plan especial o mediante proyectos municipales que, en su caso, seguirán la tramitación establecida por la legislación sectorial de actividades y de medio ambiente.

3. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola de la finca (aperos, etc.) cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de diez mil (10.000) metros cuadrados.

b) La superficie máxima ocupable se establece en quince (15) metros cuadrados.

c) La altura máxima se limita a tres (3) metros.

d) Las separaciones mínimas a caminos y linderos se establecen en cinco (5) metros.

e) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

4. Se prohíben las viviendas familiares aisladas, los almacenes vinculados a una explotación agrícola no comprendidos en el apartado anterior y los restantes usos regulados en la legislación autonómica sujetos a declaración de interés comunitario.

Artículo 130. Parajes-montañas.

1. Comprenden terrenos forestales o agrícolas de secano que han de preservarse por sus valores medioambientales y paisajísticos, en los que se prohíbe toda transformación que altere el medio natural.

2. Sólo se permiten los usos agrícolas de secano y forestales existentes y aquellos directamente vinculados al medio que, sin alterar sus características esenciales, lo potencien con fines educativos y didácticos, tales como aulas de la naturaleza, campamentos de turismo y refugios.

3. Se prohíben las viviendas familiares aisladas, los almacenes agrícolas, incluidos las casetas de aperos, y los restantes usos regulados en la legislación autonómica sujetos a declaración de interés comunitario, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 2 y 4 de este artículo.

4. La implantación de los usos permitidos podrá instrumentarse mediante planes especiales, proyectos municipales que, en su caso, seguirán la tramitación establecida por la legislación sectorial de actividades y de medio ambiente, y mediante declaraciones de interés comunitario; todo ello sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial de espacios forestales y de las actuaciones puntuales de restauración de espacios degradados.

5. En la zona delimitada en la documentación gráfica del plan, en la cima del monte Montdúver, el Ayuntamiento podrá autorizar instalaciones vinculadas al servicio público de telecomunicaciones u otros de naturaleza análoga a condición de que se justifique su necesidad u oportunidad y causen el mínimo impacto ambiental negativo en el entorno.

Artículo 131. Agrícola.

1. Comprende terrenos preservados por sus aptitudes agrícolas, especialmente para cultivos intensivos.

2. Se prohíben los usos regulados en la legislación autonómica sujetos a declaración de interés comunitario.

3. Se permiten los usos agrícolas y aquellos otros directa o indirectamente relacionados con el proceso de cultivo, en las condiciones que se especifican en los apartados siguientes.

4. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola de la finca (aperos, etc.) cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

b) La superficie máxima ocupable se establece en quince (15) metros cuadrados para fincas con una superficie comprendida entre más de 5.000 m.² y 10.000 m.², y en veinticinco (25) metros cuadrados para fincas de mayor cabida.

c) La altura máxima se limita a tres (3) metros.

d) Las separaciones mínimas a caminos se establecen en cinco (5) metros y a linderos en dos (2) metros.

e) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

5. Los almacenes vinculados a una explotación agrícola cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

b) La superficie máxima ocupable se establece en el 1 por ciento de la finca.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,010 m.²/m.².

d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

e) Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco (5) metros.

f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

6. Las viviendas familiares aisladas cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

b) En un radio de ciento quince (115) metros no debe existir vivienda alguna edificada, autorizada o en trámite de autorización.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,010 m.²/m.².

d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

e) Las separaciones mínimas a caminos y linderos se establecen en cinco (5) metros.

f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Artículo 132. Zonas arqueológicas y paleontológicas.

1. Comprenden los espacios donde existen bienes cuyo estudio exige la aplicación preferente de métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos o se encuentren en la superficie, subsuelo o bajo las aguas, y aquellos otros donde existe un conjunto de fósiles de interés científico o didáctico relevante.

2. Dichos espacios se definen en la documentación gráfica y fichas del plan general.

3. Dichas zonas están sujetas a la normativa sectorial de aplicación, contenida especialmente en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la G. V., del Patrimonio Cultural Valenciano.

4. Con arreglo a dicha ley el Ayuntamiento podrá delimitar las áreas existentes en el término municipal que puedan contener restos arqueológicos o paleontológicos.

5. Las actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de las obras o en obras ya iniciadas en inmuebles comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológica o paleontológica y, en general, en todos aquellos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos de dicha naturaleza, se regirán por lo dispuesto en los artículos 62, 63 y concordantes de la citada ley. En aplicación de dichos preceptos, son obligaciones del promotor de las obras y, en su caso, del constructor y del técnico director:

A) Previamente a la realización de las mismas el promotor deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en dichos restos,

suscrito por técnico competente. Las actuaciones precisas para la elaboración del estudio serán autorizadas por la Conselleria de Cultura, mediante resolución en la que se establecerán los criterios a los que ha de ajustarse la actuación, y serán supervisadas por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Conselleria.

B) En tanto no se autorice el referido estudio por la Conselleria, el Ayuntamiento no podrá otorgar la licencia de obras correspondiente, ni éstas, por tanto, podrán iniciarse.

C) Sin perjuicio de los derechos que la ley le reconoce serán de cargo del promotor las actuaciones arqueológicas o paleontológicas autorizadas por la Conselleria.

D) Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles aparecieran restos de la reiterada naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en la forma establecida en el artículo 65 de la ley.

E) El incumplimiento de las obligaciones por parte de los obligados determinará la restauración de las actuaciones y la imposición de las multas que proceda.

Artículo 133. Edificaciones rurales.

1. Por su valor cultural e histórico, se protegen las edificaciones del medio rural y sus respectivos entornos, que se relacionan:

- Castell de Bairén (de Sant Joan.)
- Alqueria del Duc.
- Torre dels Pares.
- Alqueria de les Boles.
- Alqueria del Gall.
- Morabito.
- Ermita Sant Antoni.
- Alqueria de Martorell.
- Alqueria de la Perdició.
- Ermita Camí Sant Vicent.
- Ermita Santa Anna.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes, se mantienen las titularidades, públicas o privadas, de las edificaciones relacionadas y de sus entornos y se establece el deber de los propietarios de las mismas de mantenerlas en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como de fomentar los usos y actividades agrícolas y rurales tradicionales, prohibiéndose los usos y la ejecución de obras disonantes con el medio y potenciándose las obras de conservación, consolidación y restauración, que serán sufragadas por los particulares o por la Administración, según proceda en derecho, aplicando, en la medida de lo posible, una política de ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y de su entorno.

3. Se establecen los regímenes especiales, en atención a las circunstancias específicas que concurren en las construcciones que se relacionan:

A) Castell de Bairén y Alqueria del Duc: De titularidad municipal, forman parte del sistema de equipamientos comunitarios. Constituye objetivo prioritario la restauración y revitalización de los mismos, como espacios potenciadores de los objetivos preferentes del plan general.

B) Morabito: Forma parte integrante del sistema de equipamientos comunitarios, a incorporar al dominio público municipal.

C) Torre dels Pares: Se prevé la contingencia de que el Ayuntamiento, en un futuro, pueda incorporar la construcción y espacios circundantes al dominio público dotacional. A tal fin, se habilita expresamente la formulación de un instrumento de ordenación diferida (plan especial u otro que fuere procedente) que, con el máximo alcance permitido, redelimita, en su caso, los correspondientes ámbitos espaciales y establezca el régimen y procedimiento para su incorporación al sistema dotacional público municipal.

D) Alquerías Gall y Boles, dado su emplazamiento en el suelo urbanizable no sectorizado, se establece la determinación de que, en la futura sectorización y programación de las zonas donde se emplazan ambas alquerías, se prevea la preservación de las mismas como dotaciones públicas de dominio público.

Artículo 134. Zona de granjas en el Racó dels Freres.

Establecido el objetivo de erradicar gradualmente los usos pecuarios en el término municipal y siendo ésta la única zona habilitada por el plan general de 1983 para dichos usos, se estará al régimen transitorio de usos regulado en el artículo 53 de estas normas.

Artículo 135. Sector 6, Perdició.

1. Declarado el incumplimiento del deber urbanístico de urbanizar (27 septiembre 1996) en el ámbito de este sector del suelo urbanizable programado por el plan general de 1983, se incorporan los terrenos al suelo no urbanizable de especial protección, montañas.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, con el fin de mitigar los efectos de una inmediata incorporación de los terrenos al suelo protegido y partiendo de las características físicas del sector, se divide su ámbito en dos zonas: Zona A, en la que se incluyen aquellos terrenos que han sido objeto de intervenciones de urbanización y de edificación, y zona B, que comprende la superficie restante del antiguo polígono.

3. En la zona B se aplicará inmediatamente el régimen urbanístico propio del suelo protegido.

4. En la zona A se diferirá en el tiempo la aplicación plena de dicho régimen y se establece la normativa transitoria que se especifica, con arreglo al artículo 58.6 de la L. R. A. Ú., para las construcciones en situación de fuera de ordenación y espacios vinculados:

a) Sólo se permitirán obras de conservación de las edificaciones existentes y de sus infraestructuras y se prohibirán las obras de nueva planta, las que supongan incremento de volumen y las de consolidación, salvo las de muy escasa entidad.

b) Con carácter provisional, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de obras necesarias para el mantenimiento de las condiciones mínimas de las infraestructuras (accesos, etc.), a solicitud de particulares y por cuenta de los mismos.

Norma 32. Suelo no urbanizable protegido.

Artículo 136. Ambito y régimen general.

1. Comprende los terrenos correspondientes a la 1.ª categoría del suelo no urbanizable, a los que se refiere el artículo 10 de estas normas.

2. En la documentación gráfica del plan se definen las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aplicable en materia de carreteras, costas, puertos, aguas, medio ambiente, patrimonio y demás con incidencia en la legislación urbanística, así como las determinaciones contenidas en planes de superior jerarquía sobre comunicaciones y otras.

3. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial, en los artículos siguientes se definen los regímenes con mayor incidencia en la ordenación urbanística.

Artículo 137. Carreteras y ferrocarriles.

1. Zonas de reserva (a ambos lados):

- Vial actual CN-332: 50 m.
- Vial ronda Gandia: 100 m.
- Vial autopista A-7: 100 m.
- Vial acceso sur puerto: 50 m.
- Resto carreteras: 18 m.
- Vías férreas: 50 m.

2. Líneas límites de edificación (a ambos lados):

- Vial actual CN-332: 25 m.
- Vial ronda Gandia: 50 m.
- Vial autopista A-7: 50 m.
- Vial acceso sur puerto: 25 m.
- Resto carreteras: 18 m.
- Vías férreas: 25 m. en suelo urbano; 50 m. en restante.

3. Condiciones de gestión: Las zonas de reserva de carreteras colindantes con suelo clasificado como urbanizable, a excepción de la zona de dominio, tendrán un destino dotacional público compatible con los permitidos por la legislación sectorial. Los titulares de dichas zonas tendrán los mismos derechos y obligaciones que los titulares de terrenos incluidos en el mismo sector.

Artículo 138. Dominio público marítimo-terrestre: Limitaciones y servidumbres.

1. En la documentación gráfica del plan general se definen los tramos del litoral del municipio pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, con indicación de su carácter provisional o definitivo y, en su caso, de la ribera del mar y servidumbres legales.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes, será de aplicación a los terrenos integrantes del dominio público marítimo-terrestre y a sus servidumbres la legislación sectorial de costas.

3. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regirá por lo dispuesto en el título III de la Ley de Costas.

4. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y su implantación requiere la previa autorización de la Administración Autonómica, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 48 y 49 del real decreto 1.112/1992, de 18 de septiembre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

5. La servidumbre de tránsito se regirá por lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.

6. La zona de influencia se regirá por lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas.

7. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas que se sitúen en la zona de dominio público y de servidumbres se ajustarán a lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de dicha ley.

8. Las instalaciones de la red de saneamiento de aguas residuales cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 44 de la Ley de Costas.

Artículo 139. Vías pecuarias.

1. Se definen en la documentación gráfica del plan general, con arreglo a la orden aprobatoria del Ministro de Agricultura de 9 de diciembre de 1971, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» del día 20 de enero de 1972.

2. Los espacios afectados por dichas vías se regirán por su propia legislación sectorial.

Artículo 140. Marjales.

1. Comprenden los terrenos que se definen en la documentación gráfica del plan general cuya catalogación se halla en fase de tramitación por la Conselleria de Medio Ambiente.

2. Dichos espacios se regirán por su específica legislación sectorial, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes y en el régimen transitorio establecido en el artículo 95 de estas normas. En todo caso las posibles colisiones entre la regulación contenida en este artículo y en el siguiente, al amparo de la legislación urbanística y las legislaciones sectoriales de aguas u otras se resolverán aplicando la normativa preferente y el principio de cooperación interadministrativa.

3. Se habilita la redacción de un plan especial para la ordenación y racionalización de espacios y usos en el ámbito de los marjales del municipio, con el alcance máximo permitido por la legislación urbanística. Todo ello sin perjuicio de llevar a cabo el objetivo a través de otro instrumento de ordenación de ámbito territorial superior. La elaboración y aprobación de dichos instrumentos se realizará con la participación y colaboración de los organismos y entidades que tengan atribuidas competencias con arreglo a la legislación sectorial de aguas y otras, si su objeto afecta a materias propias reguladas por la legislación sectorial.

4. En tanto no entre en vigor el planeamiento a que se alude en el apartado anterior, se estará a lo dispuesto en el Art. 141 de estas normas.

Artículo 141. Marjales: Normativa transitoria de aplicación.

1. El ámbito de los marjales se divide en dos zonas (A y B) definidas en la documentación gráfica del plan general, a las que se asignan regímenes diferenciados de usos en función del menor o mayor grado de preservación del medio, respectivamente.

2. Régimen de usos de la zona A:

A) Se permiten en la zona los usos agrícolas, que no impliquen transformación de su destino y naturaleza ni lesionen sus valores específicos, tanto en el suelo como en el subsuelo y vuelo, así como la práctica racional de la caza y pesca, los didácticos de observación y estudio del medio.

B) Se permiten, asimismo, los usos residenciales y las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, en las condiciones establecidas en los apartados C), D) y E).

C) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola de la finca (aperos, etc.) cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

b) La superficie máxima ocupable se establece en quince (15) metros cuadrados para fincas con una superficie comprendida entre más de 5.000 m.² y 10.000 m.², y en veinticinco (25) metros cuadrados para fincas de mayor cabida.

c) La altura máxima se limita a tres (3) metros.

d) Las separaciones mínimas a caminos se establecen en cinco (5) metros y a linderos en dos (2) metros.

e) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

D) Los almacenes vinculados a una explotación agrícola cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

b) La superficie máxima ocupable se establece en el 1 por ciento de la finca.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,010 m.²/m.².

d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

e) Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco (5) metros.

f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

E) Las viviendas familiares aisladas cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de cuarenta mil (40.000) metros cuadrados.

b) La edificabilidad máxima se establece en 0,005 m.²/m.².

c) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

d) Las separaciones mínimas a caminos y linderos se establecen en diez (10) metros.

e) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

F) A los terrenos afectados por la legislación sectorial de carreteras, ferrocarriles y otras normas con incidencia sobre los mismos, se les aplicará el régimen de usos, aprovechamientos y limitaciones establecidos en dicha legislación.

G) Con carácter excepcional, justificadamente y sin alterar las condiciones, características y funciones básicas y esenciales del medio, podrán realizarse obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en la zona.

H) Las cotas topográficas actuales de los terrenos podrán alterarse para la ejecución de proyectos redactados y autorizados con arreglo a la legislación sectorial de aguas. No tendrán la consideración de alteraciones topográficas las aportaciones ordinarias de tierras apta para el cultivo.

I) Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, además de los usos, construcciones e instalaciones que impliquen una transformación del destino y naturaleza del medio o lesionen sus valores específicos, se prohíben en la zona los usos regulados en la legislación autonómica sujetos a declaración de interés comunitario, así como el vertido de escombros, productos u otros elementos contaminantes que puedan lesionar el medio.

3. Régimen de usos de la zona B:

A) Se permiten en la zona los usos agrícolas que no impliquen transformación de su destino y naturaleza ni lesionen sus valores específicos, tanto en el suelo, como en el subsuelo y vuelo, así como la práctica racional de la caza y pesca, los didácticos de observación y estudio del medio.

B) Se permiten, asimismo, las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, en las condiciones establecidas en los apartados C) y D).

C) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola de la finca (aperos, etc.) cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de diez mil (10.000) metros cuadrados.

b) La superficie máxima ocupable se establece en quince (15) metros cuadrados.

c) La altura máxima se limita a tres (3) metros.

d) Las separaciones mínimas a caminos se establecen en cinco (5) metros y a linderos en dos (2) metros.

e) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

D) Los almacenes vinculados a una explotación agrícola cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de cuarenta mil (40.000) metros cuadrados.

- b) La superficie máxima ocupable se establece en el 0,5 por ciento de la finca.
- c) La edificabilidad máxima se establece en 0,005 m.²/m.².
- d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).
- e) Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco (5) metros.
- f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.
- E) A los terrenos afectados por la legislación sectorial de carreteras, ferrocarriles y otras normas con incidencia sobre los mismos se les aplicará el régimen de usos, aprovechamientos y limitaciones establecidos en dicha legislación.

F) Con carácter excepcional, justificadamente y sin alterar las condiciones, características y funciones básicas y esenciales del medio, podrán realizarse obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en la zona.

G) Las cotas topográficas actuales de los terrenos podrán alterarse para la ejecución de proyectos redactados y autorizados con arreglo a la legislación sectorial de aguas. No tendrán la consideración de alteraciones topográficas las aportaciones ordinarias de tierras aptas para el cultivo.

H) Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, además de los usos, construcciones e instalaciones que impliquen una transformación del destino y naturaleza del medio o lesionen sus valores específicos, se prohíben en la zona los usos regulados en la legislación autonómica sujetos a declaración de interés comunitario, las viviendas familiares aisladas, así como el vertido de escombros, productos u otros elementos contaminantes que puedan lesionar el medio.

Norma 33. Ordenación urbanística estructural: Red primaria.

Artículo 142. Definición y elementos integrantes de la red primaria.

1. La red primaria o estructural, como elemento esencial definitorio de la estructura general y orgánica del territorio, está integrada por las reservas de suelo dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbano y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. En razón de su funcionalidad, la red primaria se integra por los siguientes grupos de dotaciones:

- Red primaria de comunicaciones, que comprende las redes viaria y ferroviaria.
- Red portuaria.
- Red primaria de espacios libres, parques públicos y deportivos.
- Red primaria de equipamientos comunitarios.
- Red primaria de instalaciones, infraestructuras y servicios.

3. Los elementos integrantes de las redes, su ordenación, ejecución y gestión se determinan en los artículos siguientes.

Artículo 143. Red primaria de comunicaciones.

1. La red primaria de comunicaciones está integrada por la red viaria básica y por la red o sistema ferroviario.

2. Se adscriben a la red viaria básica todos aquellos espacios necesarios para mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad, tanto a nivel municipal como supramunicipal. Los elementos integrantes de la red viaria básica se agrupan en las categorías siguientes:

1.ª Red de carreteras del Estado, que comprende:

- Autopista.
- Variante CN-332.
- Actual CN-332, excepto tramos cedidos al Ayuntamiento de Gandia.
- Acceso sur al puerto de Gandia.
- Carretera Séquia del Rei, cedida al ministerio.
- Acceso norte al puerto de Gandia.
- Accesos Almoines desde CN-332 (proyecto de acceso sur al puerto).

2.ª Red local de la Comunidad Valenciana, que comprende:

- CV-605 de Cullera a Gandia.
- CV-670 de Gandia a Oliva.
- CV-671 de Gandia a CV-670.
- CV-675 de Gandia a Simat de la Valldigna por Barx.
- CV-680 de Gandia a Villalonga.

3.ª Viario local y aparcamientos públicos, que comprende:

- Aparcamiento República Argentina.

- Aparcamiento Riu Serpis.
- Aparcamiento País Valencià.
- Actual CN-337, cedida al Ayuntamiento (Gandia-Grau).
- Viario interno local, compuesto por diferentes calles de acceso a los distintos distritos y elementos integrantes de la red primaria de equipamientos comunitarios.
- Ronda norte.
- Ronda oeste.
- Camino Alqueria Martorell.
- Acceso Grau junto a ferrocarril.
- Camino de acceso a la Ermita de Marxuquera.
- Camí Pinet.
- Camí Convent.
- Accesos a Rafalcaid.
- Accesos a Santa Anna desde nudo de enlace en actual CN-332.

3. La autopista y las carreteras y sus respectivas zonas de protección e influencia se rigen por su legislación específica. En la documentación gráfica del plan general se incluyen esquemas de las referidas protecciones.

4. Los elementos integrantes de la red ferroviaria están integrados por los espacios destinados a las líneas férreas e instalaciones de los ferrocarriles, así como sus zonas de protección, necesarios para la integración y mejora de la red y la comunicación intermunicipal. El trazado de la red consta en la documentación gráfica del plan general y comprende los elementos que se relacionan y sus zonas de protección:

- Estación de mercancías en Polígono Alcodar.
- Centro de intercambio modal en Gandia.
- Apeadero en Grau de Gandia.
- Línea Silla-Gandia.
- Ramal Gandia-Puerto.
- Prolongación Gandia-Denia.

5. La red ferroviaria y sus respectivas zonas de protección e influencia se rigen por su legislación específica. En la documentación gráfica del plan general se incluyen esquemas de las referidas protecciones.

Artículo 144. Red primaria portuaria.

1. Comprende la zona definida en la documentación gráfica del plan general.

2. Se divide en las subzonas siguientes:

- A) Puerto comercial.
- B) Puerto deportivo.

3. El puerto comercial ocupa los espacios tradicionales y las ampliaciones posteriores, que actualmente son objeto de ordenación mediante un plan de utilización de los espacios portuarios del puerto de Gandia, que, una vez adquiera vigencia, se entenderá incorporado al plan general.

4. El puerto deportivo está destinado al atraque de embarcaciones menores propias de un espacio de tal naturaleza. Con exclusión de los edificios ya construidos, los nuevos edificios que se proyecten dentro de este recinto se sujetarán a las condiciones siguientes:

- Altura máxima: 6,50 m.
- Edificabilidad total máxima: 0,10 m.²/m.².

Artículo 145. Red primaria de espacios libres, parques públicos y deportivos.

1. Comprende los espacios definidos en la documentación gráfica del plan general.

2. La red está integrada por los elementos siguientes:

- A) Parques públicos:
 - Alqueria de Martorell.
 - País Valencià.
 - Santa Anna.
 - Periurbano de Beniopa.
 - Ausiàs March.
 - Parc del Nord.
 - Camí Pinet.
 - Uir-1.
 - Uir-2.
 - Alqueria del Duc.
 - Clot de la Mota.
 - Actual estación depuradora.

- Riu Serpis.
- Castell de Bairén.
- Venècia.
- Marenys de Rafalcafé.
- L'Ermita.
- Grau-avenida del Port.
- Grau-Centro Sanitario.

B) Espacios deportivos:

- Polideportivo Municipal.
- Campo de fútbol del Grau.
- Campo de fútbol de Beniopa.
- Campo de fútbol de Santa Anna.
- Equipamientos deportivos de Beniopa.
- Zona deportiva del Parc del País Valencià.

3. La ordenación, construcción y gestión de los elementos de la red se sujetan a las condiciones siguientes:

A) En las áreas de parque público se permiten instalaciones y construcciones para usos públicos de titularidad pública, con una ocupación máxima del 10 por ciento de la superficie total del parque, bajo las condiciones siguientes:

- a) La altura máxima se establece en 6,50 m., pudiendo admitirse un cuerpo singular de hasta 15 m. de altura, siempre que se garantice el soleamiento de las áreas colindantes.
- b) La separación mínima de cualquier edificación respecto de terrenos con distinta clasificación o calificación será de 25 m.
- c) Las edificaciones cumplirán la legislación específica y las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, respetando los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes y entornos.
- d) En los parques públicos de la playa Norte (Clot de la Mota y Uir-1) será obligatoria la habilitación de una zona de aparcamientos de autobuses con una extensión superficial de un 5 por ciento de la superficie del parque.

B) En las áreas destinadas a espacios deportivos, se admitirán instalaciones relacionadas directamente con el uso deportivo, con sujeción a lo dispuesto en el anterior apartado A), c).

4. Los elementos de esta red, en su mayor parte, están integrados en el dominio público municipal o en fase de incorporación al mismo por su adscripción a determinados sectores del suelo urbanizable o por adquisición voluntaria en trámite, con la particularidad siguiente, relativa al parque público Uir-2: Los terrenos de dicho parque constan como bien de titularidad del Estado en el expediente de delimitación del dominio público marítimo terrestre en tramitación; si así resultara definitivamente, el Ayuntamiento obtendría los terrenos por convenio, al amparo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Costas, que prevé la cesión gratuita a favor del municipio a condición de que se destinen a finalidades de uso o servicio público de su competencia, que es el fin a que este plan general los adscribe; en el supuesto de que la pretensión del Estado cediera frente a mejor título, el Ayuntamiento actuaría mediante expropiación forzosa, valorando los terrenos como suelo no urbanizable, o, en su caso, adscribiría total o parcialmente los mismos a futuros sectores del suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 146. Red primaria de equipamientos comunitarios.

1. Comprende las instalaciones y terrenos de titularidad pública, municipal o de otra Administración, o, excepcionalmente, de titularidad privada con régimen especial de usos públicos, destinados a los usos y servicios que se determinan en la documentación gráfica del plan general.

2. Los elementos integrantes de la red primaria de equipamientos comunitarios son:

- Teatro Serrano.
- Casa de Cultura.
- Palacio de la Marquesa González de Quirós.
- Escuelas Pías.
- Palau Ducal.
- Cementerio Municipal.
- Centros sanitarios.
- Mercado de abastos en Polígono Alcodar.
- Servicios municipales en Polígono Alcodar.
- Servicios municipales entre calles Benissuai, Perú, Blasco Ibáñez y Jaume II.
- Centros docentes.

- Universidad.
- Servicios municipales en zona Grau.
- Parque de Bomberos.
- Casa Consistorial.
- Policía Nacional.
- Juzgados.
- Casa Cuartel de la Guardia Civil.
- Policía Local.
- Servicios municipales junto a Policía Local.
- Centro de servicios integrales a la empresa en Polígono Alcodar.
- Centro de formación profesional ocupacional.
- Econarque.

3. La edificación en estas zonas se condicionará en todo caso a la legislación específica y a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, respetando los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes y al entorno.

4. El solar colindante con el Instituto Ausiàs March situado en Passeig de les Germanies y calle Abad Sola, queda integrado en dicho centro docente, como bien de dominio público adscrito al servicio público docente.

Artículo 147. Red primaria de instalaciones, infraestructuras y servicios.

1. Comprende los terrenos e instalaciones de titularidad pública que se destinan a la prestación de servicios básicos del municipio, que se definen en la documentación gráfica del plan general en distintos grados de detalle susceptibles de ser reajustados, en su caso, en los correspondientes proyectos de ejecución de las instalaciones.

2. Dicha red se agrupa en los servicios siguientes:

- Agua potable.
- Saneamiento.
- Energía eléctrica.
- Gas.
- Planta de transferencias.

3. Agua potable.

A) La red de agua potable está integrada por los elementos básicos que se relacionan:

a) Perforaciones:

- Sant Joan.
- Sant Antoni.
- Santa Anna I.
- Racó dels Freres y Vinaters.
- Playa IV y IV bis.
- Playa III.
- Playa II.
- Beniopa.

b) Depósitos reguladores:

- Depósito de cola del Cor de Jesús.
- Depósito de acumulador de bombas horizontales playa III.
- Depósito acumulador de Pla de Xiquet.

c) Anillo perimetral, cuya función principal es la estabilización de las presiones del circuito y la homogeneización de las calidades de agua; integrado por varios tramos de tuberías de distinto calibre, en el mismo destacan los elementos siguientes:

- Tramo de aducción de la perforación Racó dels Freres-Vinaters, hasta el nudo de unión al anillo sito junto al Barranco de Beniopa.
- Anillo perimetral del abastecimiento.
- Tramo de aducción del depósito de homogeneización al anillo perimetral.

B) Parte de las infraestructuras actuales, tales como el depósito de cola del Cor de Jesús y la perforación de Sant Antoni, se mantienen con carácter temporal y provisional y se prevé la sustitución de las mismas, condicionada a las perspectivas de cantidad y calidad de la perforación del Racó dels Freres-Vinaters, por las siguientes:

- Perforación de Racó dels Freres-Vinaters.
- Depósito de homogeneización de Pla de Xiquet.

4. Saneamiento.

A) La red de saneamiento está integrada por cuatro tipos de estructuras:

- Emisarios generales unitarios, cuya misión es transportar las aguas residuales hasta la estación depuradora, utilizando las estructuras de derivación pertinentes.

— Interceptores de pluviales, habitualmente colectores de gran diámetro de caudal estacional, cuya función básica es la de drenaje.
 — Estructuras de almacenamiento temporal de aguas pluviales o mixtas, cuya función es la regulación de avenidas, evitando transportar grandes caudales por el alcantarillado unitario de la ciudad, laminando el caudal y homogeneizando la carga contaminante.

— Estructuras de tratamiento de aguas residuales, cuya misión es la obtención de efluentes clarificados y con una concentración de materia orgánica aceptable.

B) En base a la clasificación precedente, la ordenación estructural del saneamiento de la ciudad es, esquematizada, la siguiente:

a) Emisarios generales:

— Emisario número 1, que recoge aguas mixtas de la zona sur de Gandía ciudad.

— Emisario número 2, que transporta hasta la estación depuradora las aguas mixtas de la zona noreste de la Gandía ciudad.

— Colector oeste de aguas mixtas, que abarca la zona noroeste y que actualmente recoge las aguas residuales de los municipios situados en el eje Villalonga-Almoines.

— Emisario de Beniopa.

— Colector general de la playa, estructura transversal que recoge los vertidos de aguas mixtas de la playa Norte.

— Colectores de Marxuquera, a los que confluyen las aguas residuales de los núcleos dispersos de la zona Marxuquera-Falconera.

— Colector efluente de Alcodar, cuyo trazado discurre a través de L'Alqueria del Duc.

— Colectores generales de la estación depuradora Safor Sud, descompuestos en dos: Colector playas Daimús a Piles y colector de los municipios situados entre Villalonga y Almoines.

b) Interceptores de pluviales:

— Colector oeste de pluviales, que recibe las aguas de lluvia procedentes de Benirredrà.

— Colector de pluviales calle Rafelcofer, que acoge escorrentías de lluvias de las zonas sudoeste de Gandía ciudad.

— Colector interceptor del Passeig de les Germanies.

— Colector interceptor avenida d'Alacant.

c) Estructuras de almacenamiento temporal:

— Depósito acumulador de zona primera playa.

— Depósito acumulador de Alcodar.

— Depósito acumulador de Kentucky.

— Depósitos de acumulación de l'Uir, situados en el sector Uir-2.

d) Estructuras de tratamiento:

— Estación depuradora Safor Sud.

— Actual depuradora de aguas residuales municipal, la cual dejará de funcionar al ponerse en funcionamiento la estación depuradora Safor Sud.

— Emisario submarino, que compone la estación EB de emisario submarino.

5. Energía eléctrica.

A) La red estructural de alta tensión, definida en la documentación gráfica del plan, consta de dos líneas de 66 Kv. y 132 Kv. que alimentan la ciudad por la franja de servicios del corredor litoral.

B) Actualmente el suministro se considera insuficiente, sobre todo en épocas estivales, en las que el consumo de electricidad alcanza valores máximos, por lo que se prevé la mejora del mismo, que, en todo caso, habrá de ser respetuosa con el medio ambiente y entorno y causar el mínimo impacto. La utilización de los actuales corredores se considera oportuna para las futuras ampliaciones del servicio.

6. Gas.

A) La ordenación estructural de gas comprende los elementos siguientes, que se definen en la documentación gráfica del plan general:

a) Depósitos de almacenamiento de la Alqueria de Potes, parcela número 43.935 del catastro de urbana.

b) Tramo de acometida principal de la ciudad, que discurre por el Camí de l'Alqueria de Potes hasta la avenida de la Mar.

B) Todos los elementos utilizados en las instalaciones del abastecimiento de gas se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y, en especial, a las determinaciones contenidas en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, orden de 18 de noviembre de 1974 (M. Industria) y en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, decreto 2.414/1961, de 30 noviembre.

7. Planta de transferencias.

A) Esta planta, cuyo emplazamiento se precisa en la documentación gráfica del plan general, está destinada a tratar los residuos procedentes, preferentemente, de la construcción, mediante su clasificación en grupos de materiales susceptibles de reutilizar, reciclar o valorizar y de materiales destinados a la evacuación final.

B) La definición de los equipos, capacidades y formas responderán a las necesidades que, en este tipo de residuos, se recogen en el Plan Integral de Residuos para la comarca de La Safor.

Norma 34. Ejecución y gestión del planeamiento.

Artículo 148. Régimen general.

La ejecución y gestión de los planes se realizará con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística.

Artículo 149. Convenios urbanísticos.

1. En la esfera de sus competencias y sin contravenir mandatos legales y reglamentarios, el Ayuntamiento podrá intervenir en la formación de convenios en materia del urbanismo con los particulares.

2. Dichos convenios serán potenciados por el Ayuntamiento con carácter general y, especialmente, en aquellos casos en que su formalización implique mayor eficacia y eficiencia de las actuaciones urbanísticas.

3. El Ayuntamiento decidirá en cada caso la procedencia o no de formalizar el convenio en documento público, toda vez que dicho requisito no se establece como obligatorio con carácter general.

4. Relación de convenios urbanísticos incorporados al plan general:

A) Mercadona, S. A.: Tiene por objeto la construcción de un puente sobre el Barranc Sant Nicolau, que enlaza el Polígono 1 del sector Barranc-Perú con el Polígono Alcodar.

B) Promotora las Salinas, S. A.: Tiene por objeto la reordenación de las manzanas 31 y 33 del suelo urbano del área Grau.

C) Taotec, S. L.: Tiene por objeto la reordenación de la manzana 18 del área del Grau.

D) Investec, S. L.: Tiene por objeto la reordenación de la manzana 269 de la zona de núcleos antiguos del suelo urbano.

Artículo 150. Reparcelaciones voluntarias en ámbitos menores de unidades de ejecución del suelo urbano.

Excepcionalmente, se mantiene, como norma transitoria de breve período de aplicación, la vigencia de la disposición final cuarta, apartado 2 de las normas urbanísticas del plan general de 1983, que permite la delimitación de unidades de ejecución en el ámbito de unidades ya delimitadas, siempre que se produzca la perecuación de beneficios y cargas y concurren, además, los requisitos siguientes:

A) Que lo soliciten la totalidad de los propietarios afectados por la actuación de ámbito menor, siguiendo el procedimiento de la reparcelación voluntaria, cuyo ámbito podrá ser discontinuo en el espacio.

B) Que el Ayuntamiento no haya solicitado del registrador de la Propiedad las certificaciones de titularidad de las fincas incluidas en la actuación de mayor ámbito, conforme al artículo 102 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Norma 35. Intervención en la edificación y usos del suelo y disciplina urbanística.

Artículo 151. Cédula urbanística.

El Ayuntamiento, en la forma establecida en la legislación vigente, podrá exigir el documento cédula urbanística para el otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación, edificación, incluidas las de derribo, o cualquier utilización de los predios. Dicho documento especificará las circunstancias urbanísticas de los terrenos, tales como la clasificación y calificación del suelo, usos, condiciones de gestión, etcétera, y será expedida por el Ayuntamiento a instancia del petionario interesado.

Artículo 152. Licencias: Actos sujetos.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de edificación y uso del suelo sometidos a dicha intervención por la legislación vigente, tales como:

— Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

— Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso, incluidas las obras de sustitución de materiales que no alteren dicha disposición interior.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional o a precario.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional o a precario.
- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado; igualmente, la corta de árboles aislados característicos del medio en que se encuentren.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- En general, los demás actos que señalen los planes, normas u ordenanzas.

Artículo 153. Licencias: Competencia, procedimiento y efectos.

1. Las licencias serán otorgadas por el órgano que tiene atribuida la competencia según la legislación de régimen local y con arreglo al procedimiento legalmente establecido, especialmente contenido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones y en el artículo 85 y disposición adicional cuarta de la L. R. A. U.
2. Las licencias determinarán el plazo en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración Municipal no lo considera excesivo, en cuyo caso señalará el que estime suficiente según la importancia y naturaleza de la obra que deba ejecutarse. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración Municipal con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia.
3. Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas normas, la obligación de satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma, de construir o reponer la acera que dé frente a la parcela, de reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos o placas de numeración, árboles, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

Artículo 154. Requisitos que han de reunir las solicitudes de licencias con carácter general.

1. Las solicitudes de licencia se formularán en los impresos que facilitará la Administración Municipal y se presentarán, debidamente reintegradas, en el Registro General del Ayuntamiento.
2. Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro.
3. A la solicitud se acompañará, en su caso, el recibo acreditativo de haber efectuado el ingreso previo que corresponda según las ordenanzas fiscales municipales.
4. Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establece en las presentes normas, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica de aplicación.

5. El promotor de las obras conservará en su poder, a plena disposición del Ayuntamiento, un ejemplar del proyecto técnico de las obras.
6. Si la solicitud inicial no reúne los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo de quince días, con apercibimiento de que si así no lo hiciera se archivará sin más trámite.
7. Las licencias podrán otorgarse con la presentación del denominado proyecto básico. Sin embargo, las obras amparadas por aquéllas no podrán iniciarse en tanto no se presente y se autorice el correspondiente proyecto de ejecución.
8. Las solicitudes de licencias se ajustarán además a lo dispuesto en las ordenanzas de régimen local.

Artículo 155. Requisitos específicos para obras de nueva planta y de ampliación.

1. En las solicitudes de obra de nueva planta o de ampliación en planta de edificaciones existentes, además de la documentación general señalada en el artículo anterior, se acompañará:
 - A) Plano de emplazamiento a escala 1:1.000, copia del plano de alineaciones del plan general, acotando la distancia del solar a las esquinas de la manzana en donde se ubique.
 - B) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente colegio oficial, con la ficha urbanística.
 - C) Hoja del aparejador, visada por el colegio oficial.
 - D) Cuestionario estadístico del Ministerio de Fomento.
 - E) Ficha de datos estadísticos de la Delegación de Hacienda.
 - F) Fotocopia compulsada del último recibo del I. A. E. del constructor.
 - G) Licencia municipal para la instalación de la actividad, si se trata de edificio destinado específicamente a establecimiento de características determinadas que la exija para su funcionamiento.
 - H) Escrito de petición, sellado por el organismo competente, de la cédula de calificación provisional, si se trata de viviendas acogidas algún régimen de protección oficial. Obtenida dicha cédula, ésta se presentará al Ayuntamiento para su unión al expediente.
 - I) Plano del solar a escala 1:200, firmado por el técnico redactor del proyecto acotando todas sus dimensiones y diagonales y referido a las dos esquinas más próximas de la manzana. También se aportará lo solicitado en soporte informático en formato de intercambio estándar actual (dwg, dxf).
2. El señalamiento previo de alineaciones y rasantes oficiales se realizará por técnico municipal, marcando las líneas de fachada, tanto exteriores como interiores, con puntos o marcas precisos, cuya situación se reflejará en los planos aportados, así como el ancho de la calle o calles, y acotando la distancia a las esquinas de la manzana en que se ubique y a los edificios existentes más próximos.
3. Con la licencia que se expida se entregará al peticionario uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por el facultativo municipal y con el sello de la Corporación, cuyo ejemplar debe conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.

Artículo 156. Requisitos específicos para obras de ampliación en altura que afecten a estructuras.

Las solicitudes de licencia para ampliación en altura que exijan modificaciones de la estructura existente se ajustarán a lo establecido en los artículos precedentes con las particularidades siguientes:

- A) No será necesario el plano de señalamiento de alineaciones y rasantes si se aporta fotocopia de la licencia concedida a la edificación existente.
- B) El proyecto técnico reflejará la edificación existente y la ampliación que se pretende, justificándose en la memoria su posibilidad sin afectar a la estructura.

Artículo 157. Requisitos específicos para obras de reforma.

1. En las solicitudes de licencia de reforma de edificaciones existentes que afecten a la estructura, aspecto exterior o distribución interior, a la documentación general se añadirá la siguiente:
 - A) Plano de emplazamiento a escala 1:1.000.
 - B) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente colegio oficial, en el que se refleje el estado actual y las modificaciones proyectadas e integrado por los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva.
- b) Plano de fachadas, secciones o plantas (según las características de la reforma), acotados y a escala 1:100.
- c) Fotocopia del último recibo del impuesto municipal de actividades del constructor y D. C. E.
- d) Hojas de datos estadísticos.

2. Con la licencia que se expida se entregará al peticionario uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por el facultativo municipal y con el sello de la Corporación, cuyo ejemplar debe conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.

Artículo 158. Requisitos específicos para obras de derribo.

En las solicitudes de licencia de derribo de edificios se acompañará, además de la documentación general, la siguiente:

A) Plano de emplazamiento a escala 1:1.000, copia del plano de alineaciones del plan general, acotando la distancia de la edificación a las esquinas de la manzana en donde se ubique.

B) Proyecto técnico de derribo, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente colegio oficial.

C) Fotografías en color de las diferentes fachadas en tamaño mínimo de 9x13 cm.

D) Declaración del solicitante de la licencia de derribo, en la que se haga constar que el edificio a demoler está libre de inquilinos y servidumbres u otra carga o gravamen que impida su demolición.

E) Compromiso suscrito por el solicitante de la licencia de derribo, en orden a reponer cuantos elementos de propiedad municipal se afiancen en las fachadas del inmueble y a no iniciar las obras en tanto no haya contactado con el Servicio de Mantenimiento Municipal a los efectos del plan de obras y reposiciones.

F) Una vez obtenida la licencia de obras para efectuar el derribo, y antes de iniciar las mismas, el solicitante, o el director de las obras, deberá suscribir, junto con el técnico municipal, acta del estado del pavimento que da frente a su solar y, en su caso, del pavimento de la calle si se tratara de un vial peatonal.

G) Plano del solar a escala 1:200, firmado por el técnico redactor del proyecto acotando todas sus dimensiones y diagonales y referido a las dos esquinas más próximas de la manzana. También se aportará lo solicitado en soporte informático en formato de intercambio estándar actual (dwg, dxf).

Artículo 159. Requisitos específicos para obras menores.

1. En las solicitudes de licencia para obras menores se detallarán, en el impreso normalizado que facilitará el Ayuntamiento, todas las que se proyecten realizar, su presupuesto y referencia a la capacidad fiscal del constructor, en su caso.

2. Se considerarán obras menores todas aquellas que supongan modificación de elementos en edificaciones existentes y que no afecten a su estructura, aspecto exterior o distribución interior, salvo que, en los dos últimos supuestos, sean de escasa entidad.

Artículo 160. Requisitos específicos para licencias de primera utilización.

1. A la solicitud de licencia para la primera utilización de los edificios se acompañará certificación expedida por el facultativo director, visada por el correspondiente colegio oficial, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto autorizado y que están en condiciones de ser utilizadas.

2. Deberá acompañar, igualmente, los documentos siguientes:

- A) Instancia normalizada.
- B) Acreditación de la personalidad del promotor (documento nacional de identidad o escritura y cédula de identificación fiscal, en caso de personas jurídicas) o la representación que ostente el solicitante.
- C) Cédula de calificación definitiva, si se tratare de viviendas de protección oficial.
- D) Modelo 902 cumplimentado de la Delegación de Hacienda.
- E) Certificado de instalación de antena colectiva, en su caso.
- F) Relación de propietarios con domicilio fiscal y documento nacional de identidad.
- G) Escritura de división horizontal.
- H) Plano de emplazamiento.
- I) Planos finales de las obras ejecutadas con numeración de locales y superficies.

J) Fotocopia del último recibo del impuesto de bienes inmuebles.

K) Licencia de actividad del garaje, en su caso.

L) Certificado de resistencia al fuego de los distintos elementos de la obra, exigidos por la NBE-CPI/96.

M) Copia compulsada del certificado de la empresa instaladora de las instalaciones de protección contra incendios, debidamente cumplimentado.

N) Solicitud instalación aparatos elevadores.

Ñ) Solicitud instalación grupo de presión.

O) Plano del solar a escala 1:200, firmado por el técnico redactor del proyecto acotando todas sus dimensiones y diagonales y referido a las dos esquinas más próximas de la manzana. También se aportará lo solicitado en soporte informático en formato de intercambio estándar actual (dwg, dxf).

P) Plano firmado por el técnico director del proyecto a escala 1/200 general de superposición de las distintas plantas indicando número de planta, acotado en todas sus dimensiones y diagonales. También se aportará lo solicitado en soporte informático en formato de intercambio estándar actual (dwg, dxf).

Artículo 161. Requisitos específicos para usos y actividades.

1. En las solicitudes de licencias para la instalación de actividades, a la documentación general se añadirá la contenida en los apartados siguientes, según se trate de actividades calificadas o no.

2. En actividades calificadas:

A) Plano de emplazamiento a escala 1:1.000, correspondiente al plano de alineaciones del plan general.

B) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente colegio oficial, que defina con la máxima precisión y detalle los elementos orgánicos, funcionales, materiales y personales de la actividad, de forma que su lectura permita conocer exhaustiva y unívocamente las características generales y específicas de la misma, de sus partes y de los procesos que comprende, con el fin de determinar las condiciones de uso reguladas en los artículos 38 a 41 de estas normas.

C) Plano del solar o local a escala 1:200, firmado por el técnico redactor del proyecto acotando todas sus dimensiones y diagonales y referido a las dos esquinas más próximas de la manzana. También se aportará lo solicitado en soporte informático en formato de intercambio estándar actual (dwg, dxf).

3. En actividades no calificadas:

A) Plano de emplazamiento a escala 1:1.000, correspondiente al plano de alineaciones del plan general.

B) Planos de plantas y secciones, a escala 1:100, con expresión de la distribución de espacios, de los distintos elementos de trabajo, instalaciones, medios de protección contra incendios y demás elementos que configuran la actividad, suscritos por facultativo competente y visado por el correspondiente colegio oficial.

C) Plano del solar o local a escala 1:200, firmado por el técnico redactor del proyecto acotando todas sus dimensiones y diagonales y referido a las dos esquinas más próximas de la manzana. También se aportará lo solicitado en soporte informático en formato de intercambio estándar actual (dwg, dxf).

Artículo 162. Requisitos específicos para licencias de instalaciones eléctricas, telefónicas y otras.

1. Las licencias para instalaciones eléctricas, telefónicas u otras, sin perjuicio de lo establecido en estas normas o en otras específicas, se ajustarán a las siguientes:

A) El establecimiento o ampliación de instalaciones de producción, transformación, transporte y distribución de energía eléctrica, así como las instalaciones telefónicas o de cualquier otro tipo, que se pretenda realizar en el término municipal, requerirán la autorización previa del Ayuntamiento, independientemente de las autorizaciones de los otros organismos.

B) La licencia se solicitará mediante instancia a la que se acompañará un proyecto técnico de las instalaciones que deberá contener:

- Memoria, en la que se consignen las especificaciones siguientes:
 - Ubicación de la instalación, aun cuando se trate de líneas de transporte o distribución de energía eléctrica, o de línea telefónica, origen, recorrido y fin de la misma, señalados en planos a escala adecuada.
 - Objeto y fin de la instalación.

- Características principales de la misma.
- Planos de la instalación a escala adecuada.
- Presupuesto.

C) En zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, por regla general, subterráneas, salvo los casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifique su inconveniencia por motivos de interés público, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.

D) Las instalaciones deberán adaptarse, inexcusablemente, a los planes de ordenación vigentes, pudiendo, si el servicio público lo precisare y previa justificación suficiente, autorizarse tendidos o instalaciones provisionales que deberán adaptarse a la ordenación aprobada a medida que éstas se materialicen y lo solicite el Ayuntamiento, siendo estas modificaciones a cargo de la empresa titular de la instalación.

E) Las autorizaciones en precario de las instalaciones a que se refiere el punto anterior, se concederán previo compromiso formal de la empresa solicitante de adaptarlas a las alineaciones que, en su día, se establezcan, o a modificar su trazado cuando el Ayuntamiento en base a los planes de ordenación, con renuncia expresa a cualquier indemnización que, de tales adecuaciones, pudieran derivarse.

2. Las instalaciones de líneas de media y alta tensión se ajustarán a las condiciones siguientes:

A) Las líneas de media tensión que se pretenda establecer en zonas urbanizadas o con planes de ordenación aprobados, deberán ser totalmente subterráneas.

B) Las líneas que por su elevada tensión no sean susceptibles de instalación subterránea, deberán adaptarse en su trazado a los planes de ordenación vigentes o, en cualquier caso, si habiendo sido declaradas de utilidad pública no pudieran cubrir tal requisito por causas justificadas, la empresa que solicite su instalación deberá hacerse cargo de los gastos inherentes a la modificación de los planes de ordenación necesaria para permitir su trazado y a satisfacer las indemnizaciones y expropiaciones que, como consecuencia de tales modificaciones, sean necesarias realizar, según establece la Ley de 18 de marzo de 1966, sobre Expropiación Forzosa, en materia de instalaciones eléctricas u otra normativa de aplicación.

3. Los centros de transformación cumplirán las condiciones siguientes:

A) En las parcelas con tipología de edificación aislada, los centros transformadores de distribución de la compañía suministradora y demás instalaciones necesarias para el suministro de energía eléctrica podrán emplazarse en cualquier situación de las parcelas sin necesidad de cumplir los parámetros establecidos en la zona correspondiente.

B) Se prohíbe la instalación de centros de transformación por debajo de la rasante, con el fin de evitar la inundación de los mismos.

C) En el área de la playa se situarán, como mínimo, a 30 centímetros por encima de la rasante.

Artículo 163. Condiciones generales para la ejecución de obras y otras actividades.

1. En la ejecución de obras deberán observarse las normas que dicte el Ayuntamiento u otra autoridad sobre horarios, carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones de policía aplicables.

2. Queda terminantemente prohibida en la ejecución de las obras la producción de polvo y otras molestias.

3. Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de las obras, el promotor deberá retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas, barreras y demás elementos similares, construir o reponer el piso definitivo de las aceras y reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

4. Las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales que no podrán almacenarse en espacios de uso público.

5. Los materiales se prepararán y colocarán dentro del recinto de la obra, salvo en casos de imposibilidad, en los que se resolverá por el Ayuntamiento a petición del interesado.

6. El frente de la casa o parcela, donde vayan a realizarse obras, se cerrará con valla de material consistente y opaco, de una altura comprendida entre 1,80 y 2,50 metros y de aspecto decoroso. La valla se ajustará, en su caso, a la reflejada en el estudio de seguridad y salud de las obras.

7. Dicha valla de protección podrá ocupar parte de la acera, en proporción al ancho de ésta, no pudiendo ser la ocupación superior a los dos tercios del ancho de la acera que, al menos, mantendrá libre un espacio de 0,70 metros.

8. Queda exento del cumplimiento de las limitaciones anteriores, el vallado para obras de excavación, que podrán situarse en función de la profundidad de la excavación. Dicho vallado podrá incluso ocupar parte de la calzada, debiendo en este caso habilitarse un paso peatonal debidamente protegido y señalizado. Terminada la obra de excavación, la valla deberá ajustarse a las condiciones precedentes.

9. La ocupación del dominio público por los vallados quedará sujeta al precio público que se establezca en las ordenanzas fiscales y de precios públicos correspondientes.

10. Las obras dispondrán de una visera de protección realizada con materiales rígidos para la protección de los viandantes. Dicha visera no presentará huecos que permita el paso de materiales en su caída y su vuelo y forma será tal que quede absolutamente garantizada la seguridad de las personas y cosas en todo el frente de las obras y restantes zonas de afección.

11. Los andamios, tanto los colgados como los tubulares, que se instalen en la vía pública o recayentes a la misma, cumplirán con lo dispuesto en la normativa sectorial, entre otras normas, la orden de 28 de agosto del 1970 por la que se aprueba la Ordenanza de Trabajo en la Construcción, Vidrio y Cerámica y la orden de 9 de marzo de 1971 por la que se aprueba la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

12. La apertura y reposición de zanjas y catas en la vía pública se ajustará a las condiciones establecidas en la Ordenanza de Zanjas y Catas en el Dominio Público Municipal.

Artículo 164. Disciplina urbanística.

En las restantes materias de disciplina urbanística, tales como edificaciones ruinosas, órdenes de ejecución, protección de la legalidad urbanística y derecho sancionador, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Norma adicional primera.—Catálogo de protecciones.

1. Se incluyen los bienes siguientes:

Colegiata de Gandia.

Palacio Ducal.

Escuelas Pías.

Murallas.

Teatro Serrano.

Pont Vell d'Oliva.

Pont de Ferro trenet d'Alcoi.

Torreón Clarisas.

Convento Santa Clara.

Antiguos Hospital e Iglesia Sant Marc.

Colegio Carmelitas.

Iglesia y Convento de San Roque.

Capilla del Beato Andrés Hibernón.

Palacio Marquesa González de Quirós.

Morabito.

Alqueria del Duc.

Torre dels Pares.

Alqueria del Gall.

Alqueria Boles.

Ermita Santa Ana.

Ermita de Sant Antoni.

Ermita Camí Sant Vicent.

Alqueria de la Perdició.

Alqueria de Martorell.

Depósito de aguas potables.

Castillo de Bairén.

Fomento de Agricultura, Industria y Comercio.

Casa de Cultura (antiguos Juzgados.)

Palacio de Comunicaciones.

Teatro-Cine Goya.

Colegio ABC.

Colegio San Francisco de Borja.

Colegio MM. Escolapias.

Centro de Higiene.

Telefónica.

Iglesia Grao.

Torre-Iglesia San José.

Iglesia de Beniopa.

Ermita de l'Ermita de Marxuquera.

Guardería Carrer Wilson (fachada).

Mobiliario urbano existente.

2. El catálogo precedente comprenderá los bienes enumerados y sus respectivas áreas de influencia necesarias para la protección total de los mismos.

3. Las intervenciones y usos de los bienes catalogados se regirán por lo dispuesto en estas normas en los términos siguientes:

A) Los inmuebles que han sido objeto de protección específica mediante declaración expresa de su condición de bienes de interés cultural o calificación análoga se regirán por lo dispuesto en el acto o acuerdo correspondiente.

B) Los bienes catalogados, en el ámbito del plan especial de revitalización y mejora del medio urbano, cuyas normas se incorporan a las presentes con el alcance establecido en el artículo 47, se regirán por lo dispuesto en el catálogo, fichas y ordenanzas de dicho plan especial, donde se pormenorizan las obras y usos permitidos y prohibidos en cada uno de los inmuebles.

C) Los bienes catalogados incluidos en el artículo 133 de edificaciones rurales se regirán por lo dispuesto en dicho precepto.

D) Los bienes catalogados no incluidos en alguno de los apartados anteriores se regirán por lo establecido en el artículo 133.2, bien entendido que las intervenciones que se realicen en los mismos han de respetar siempre el carácter principal del bien protegido y su entorno que, en lo esencial, deberán mantenerse.

Norma adicional segunda.—Patrimonio municipal del suelo.

1. De conformidad con la legislación vigente, la ejecución y consecución de los objetivos generales, específicos y acciones definidos en el plan general se declaran como fines propios del patrimonio municipal del suelo, a los que pueden destinarse la gestión de los bienes que lo integran.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación a las actuaciones municipales que, no estando programadas en el planeamiento, constituyan políticas urbanísticas tendentes a la regulación del mercado del suelo, a la obtención de reservas del mismo para actuaciones de iniciativa pública y a la facilitación de la ejecución del planeamiento.

Norma adicional tercera.—Condiciones de la publicidad exterior.

1. Objeto y ámbito de aplicación.

La norma regula las condiciones de publicidad exterior promovida por particulares en todo el término municipal, a excepción de los ámbitos regulados expresamente por el plan especial de revitalización y mejora del medio urbano y en los diferentes planes parciales; todo ello sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación, entre otras normas, la Ley 6/1991, de la Generalidad Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (artículo 36 sobre publicidad), real decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (sección 5.ª sobre publicidad).

2. Está sujeta a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

3. Los soportes de la publicidad regulada por la presente normativa son:

- a) Vallas publicitarias.
- b) Rótulos y rótulos banderas.
- c) Carteles indicadores.
- d) Fachadas y medianeras.
- e) Vallas de cerramiento de fincas y solares.

4. Vallas publicitarias.

A) Sólo se permitirá la publicidad mediante vallas publicitarias en los puntos que expresamente habilite el Ayuntamiento para ello, mediante la correspondiente ordenanza que, a tales efectos, se aprobará.

B) En tanto no adquiera vigencia la citada ordenanza, se permite, con carácter general, la instalación de vallas para la publicidad de la promoción de viviendas en el propio solar en donde se vayan a construir, debiendo retirarse dicha valla publicitaria cuando finalice la construcción de las mismas.

C) Excepcional y justificadamente, previa autorización expresa, estas vallas publicitarias podrán situarse provisionalmente en espacios públicos, mientras duren los trabajos de excavación, cimentación y estructura, debiendo anclarse o fijarse al suelo privado una vez se ejecuten dichas obras. La instalación de estas vallas exige la constitución de fianza suficiente que garantice la perfecta reposición del suelo afectado. Asimismo, el titular de la valla deberá suscribir póliza de responsabilidad civil en cuantía suficiente para dar cobertura a los riesgos posibles.

5. Rótulos.

A) En el suelo urbano con tipología de edificación según alineación del vial o entremedianeras, las instalaciones de rótulos y rótulos bandera se regirán por lo dispuesto en el artículo 24 de las N. U. P. G. sobre elementos salientes con las particularidades siguientes:

— Los rótulos de publicidad situados en cornisas, tejados y coronación del edificio no sobrepasarán la altura de 3 m. por encima del último forjado de cubierta y quedarán, en todo caso, dentro del plano ideal de 45° que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a + 1,50 metros sobre el plano del último forjado, siendo las dimensiones máximas de 6x3 metros.

— Las instalaciones quedarán integradas en el conjunto del edificio, aspecto éste que deberá justificarse en la documentación técnica que se acompañe a la solicitud de la licencia de instalación.

— La iluminación de los rótulos luminosos o iluminados indirectamente no producirá perjuicio alguno en las viviendas colindantes ni en el tráfico rodado.

B) En suelo urbano con tipología de edificación aislada, los rótulos y rótulos banderas cumplirán las condiciones siguientes:

— Afectarán a menos de 1/5 de la longitud de fachada.

— No sobresaldrán más de 1/10 de la separación que exista entre la fachada soporte y el linde o frente de parcela.

— Si se sitúan a más de 2,50 m. de altura libre sobre pavimento en ese punto, el vuelo máximo será de 1,50 m. siempre que la separación a lindes y a frente de parcela sea como mínimo 0,60 metros.

— Si los rótulos son exentos, no sujetos a edificación y con estructura de soporte independiente, las dimensiones máximas de éste serán de 2x2 metros, con una altura máxima de instalación de 4 m., separándose un mínimo de 1 metro de los lindes y frente de parcela.

— Los rótulos en ningún caso mermarán las condiciones de tránsito y accesibilidad a espacios públicos.

6. Carteles indicadores.

A) Salvo excepciones debidamente justificadas por razones de interés público, de acuerdo con la legislación sectorial, sólo podrán instalarse en espacios privados.

B) A las solicitudes de instalación se acompañará documento de conformidad del propietario de los terrenos.

C) Se instalarán de forma que no perjudiquen la visibilidad en la conducción, ni invadan zonas de paso peatonal o rodado.

D) Las dimensiones máximas de los carteles indicadores será de 1,50x1,50 metros y la altura máxima de instalación de 3 metros.

7. Fachadas y medianeras.

A) Queda prohibida la publicidad cuyos soportes sean las fachadas o paredes medianeras de las edificaciones, salvo que se trate de un rótulo de establecimiento situado en edificación propia, con sujeción a las condiciones siguientes:

— Altura máxima del encuadre del texto: 4 metros.

— Dimensiones máximas del encuadre del texto: 4x2 metros, siempre que afecte a menos de 1/5 de la longitud de fachada.

— Justificadamente, podrá rotularse en las fachadas de los edificios a demoler publicidad relativa a la propia empresa constructora por tiempo limitado.

8. Vallas de cerramiento de fincas y solares.

A) Sólo se permite la publicidad cuyo soporte sean las vallas de cerramiento de las fincas en construcción y que haga referencia a la propia promoción de las obras.

B) Dichas vallas serán retiradas una vez concluyan las obras.

9. La publicidad existente que no se ajuste a las determinaciones contenidas en esta normativa o en la que se dicte con posterioridad deberá adecuarse a la misma en los plazos que disponga el Ayuntamiento en cada caso, aplicando el principio de proporcionalidad.

Norma adicional cuarta.—Aparatos de aire acondicionado en fachadas.

1. Condiciones generales.

A) La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachadas de edificios está sujeta a previa licencia municipal, para lo cual, el interesado deberá acompañar a su solicitud los documentos acreditativos y justificativos de las condiciones siguientes:

B) Si la fachada es un elemento común del edificio, se acreditará la autorización expresa de la comunidad de propietarios.

C) En todo caso, deberá justificarse la adecuación de las instalaciones a la edificación y su entorno en el proyecto que acompañe a la petición, que deberá pormenorizar todos los detalles de la instalación, tales como hornacinas, rejillas o cualquier otro elemento de decoración/ocultación.

D) Los aparatos de aire acondicionado deberán quedar empotrados en la fachada del edificio, bien sea en la propia obra de fábrica o en cualquier tipo de cerramiento, pudiendo, excepcional y justificadamente, sobresalir del plano de fachada un máximo de 20 centímetros y debiendo separarse de los predios colindantes un mínimo de 0,60 metros.

E) Quedan expresamente prohibidos los aparatos sujetos a fachadas mediante escuadras o elementos similares.

F) En planta baja los aparatos de aire acondicionado cumplirán las condiciones anteriores, debiendo estar situados a una altura superior a 3 m.

G) En todo caso, se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación en el interior del local, quedando prohibido expresamente el vertido libre a espacios públicos.

H) Los aparatos de aire acondicionado instalados en los balcones y terrazas de los edificios deberán preservarse de las vistas, permitiéndose para ello la colocación de elementos decorativos acordes con el entorno.

I) La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada cumplirá, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones.

J) Los aparatos de aire acondicionado instalados en fachadas que no cumplan las condiciones anteriores deberán adecuarse a las mismas en los plazos que disponga el Ayuntamiento en cada caso, aplicando el principio de proporcionalidad.

2. Condiciones en el ámbito del P. E. R. Y. M. M. U.

A) En el ámbito del plan especial de revitalización y mejora del medio urbano, la instalación de aparatos en fachada cumplirá las condiciones del apartado anterior, extremándose el rigor para impedir el menoscabo de las composiciones de las fachadas y la alteración de sus elementos arquitectónicos.

B) En los edificios catalogados con categoría de protección como bien de interés cultural, queda expresamente prohibida la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada.

Norma adicional quinta.—Cerramientos de fincas y parcelas.

Sin perjuicio de la normativa específica zonal sobre el cerramiento de parcelas edificadas, el cerramiento de fincas y de parcelas se ajustará a la siguiente:

1. Es obligatorio el cerramiento de parcelas incluidas en el suelo urbano con tipología de edificación abierta. El cerramiento se practicará con el tipo de vallado establecido en la zona correspondiente a su emplazamiento y la altura mínima de la valla alcanzará el 75 por ciento de la máxima permitida.

2. Es obligatorio el cerramiento de parcelas incluidas en el suelo urbano con tipología de edificación según alineaciones de vial. El cerramiento se practicará con vallas de material opaco y resistente, adecuado al entorno donde se emplacen, y con una altura comprendida entre 2,20 y 3 metros, contada desde la rasante de la acera o, en su caso, de la del vial.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas municipales de aplicación y en otras normas, en las fincas y parcelas incluidas en el suelo urbanizable o destinadas a sistemas generales en tanto no estén aprobados los correspondientes planes y en las clasificadas como suelo no urbanizable, el cerramiento de las mismas será optativo, salvo que razones de seguridad, salubridad u ornato justifiquen el cerramiento de las mismas de forma preceptiva. El cerramiento se practicará con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará 3,50 metros, medidos desde la rasante del terreno y la valla se adecuará en todo caso al entorno en que se sitúe.

Norma adicional sexta.—Precisión de las determinaciones físicas del plan.

1. A excepción de aquellos supuestos en los que la documentación del plan general establece un mayor grado de concreción, las determinaciones referentes a los sistemas de la red primaria deben entenderse hechas de forma indicativa, como marco básico de actuación. Corresponde a los futuros proyectos la concreción y definición exacta de dichas determinaciones.

2. Las trazas de los intercambios e intersecciones de las vías a distinto nivel no vinculan en relación a la forma concreta de los enlaces, cuya alineaciones y rasantes se fijarán en los respectivos planes especiales y proyectos de construcción. En ningún caso estos planes especiales y proyectos de construcción reducirán estas reservas de suelo, la capacidad de intercambio, la de las entradas-salidas de las vías o los niveles de servicio. En los casos en que los proyectos de vías se desarrollen ocupando una menor superficie tendrán la consideración de primera etapa o fase de ejecución conservando el suelo no utilizado su calificación a efectos de reserva para futuras ampliaciones.

3. Los límites de las zonas, sectores y sistemas generales del plan, podrán ser objeto de precisión y reajuste en los respectivos programas de actuación, planes parciales o especiales, de reforma interior, catálogos, estudios de detalle y proyectos de urbanización y construcción, atendiendo a las líneas de edificación vigentes, a las características topográficas del terreno, a los límites de la propiedad rústica o urbana, a la existencia de arbolado u otros elementos de interés y a otras circunstancias debidamente justificadas.

Norma transitoria primera.—Relación de los regímenes de derecho transitorio contenidos en estas normas.

Además de los establecidos en las normas siguientes, las presentes normas contienen los regímenes transitorios que se especifican:

— Artículo 37.2: Usos provisionales en planta sótano de edificaciones existentes en zonas de edificación aislada.

— Artículo 47.1 y 2: Espacios amurallados.

— Artículo 53: Subzona residencial-granjas Racó dels Frares de La Marxuquera.

— Artículo 56: Habilitación de P. R. I. en manzanas 11, 17 y 24 Ensanche.

— Artículo 57.8: Usos en manzanas 43 y 29 Ensanche.

— Artículo 95: Usos provisionales en zona lindante con club de tenis.

— Artículo 101: Habilitación de P. R. I. en Marenys de Rafalcaíd.

— Artículo 119.3: Infraestructuras provisionales en suelo urbanizable.

— Artículo 122.3: Usos provisionales aparcadero vehículos pesados.

— Artículo 127.6: Usos provisionales en terrenos antiguo vertedero Alqueria de Potes.

— Artículo 133.3.C): Habilitación de Plan Especial en Alqueria Torre dels Pares.

— Artículo 133.3.D): Condiciones futura sectorización Alqueries Gall y Boles.

— Artículo 134: Subzona residencial-granjas Racó dels Frares de La Marxuquera.

— Artículo 135.4: Usos provisionales en zona A antiguo sector 6 Perdició.

— Artículo 140.3: Habilitación de Plan Especial en ámbito de Marjales.

— Artículo 141: Normativa transitoria en las dos zonas de los marjales.

— Disposición adicional tercera: Régimen provisional sobre vallas publicitarias.

Norma transitoria segunda.—Construcciones fuera de ordenación.

1. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 58.6 de la L. R. A. U. y sin perjuicio de los regímenes especiales contenidos en las presentes normas, se establecen dos regímenes generales transitorios para aquellas construcciones erigidas con anterioridad a la vigencia de este plan general, que quedan afectadas por sus determinaciones en distintos grados:

1.º Régimen estricto de fuera de ordenación: Aplicable a aquellas construcciones e instalaciones radicalmente incompatibles con el planeamiento por estar situadas, total o parcialmente, en terrenos destinados a dotaciones públicas.

2.º Régimen atenuado de fuera de ordenación: De aplicación a aquellas construcciones e instalaciones que, sin ajustarse estrictamente a las determinaciones del planeamiento, no se hallan en la situación anterior de radical incompatibilidad.

2. En las construcciones e instalaciones que se hallen en la situación del régimen estricto de fuera de ordenación, detalladas en la documentación gráfica del plan general, sólo se autorizarán obras de mera

conservación, quedando prohibidas las de consolidación, las que impliquen aumento de volumen y las de modernización.

3. En las construcciones e instalaciones que se hallen en la situación del régimen atenuado de fuera de ordenación, podrán autorizarse obras de conservación, de mejora y, excepcional y justificadamente, obras puntuales de consolidación siempre que no dificulten ni desincentiven la ejecución del planeamiento, quedando prohibidas en todo caso las que impliquen aumento de volumen.

Norma transitoria tercera.—Habilitaciones de planes de reforma interior.

En desarrollo de la habilitación general contenida en el artículo 2.º in fine de estas normas y sin perjuicio de su aplicación directa a otras zonas del suelo urbano y de las habilitaciones relacionadas en la disposición transitoria primera, se concretan los ámbitos y plazos para la redacción de planes de reforma interior, con el alcance máximo permitido por la legislación urbanística:

1. P. R. I. en el área de la playa, cuyo ámbito se delimita en el proyecto de 11 modificación del plan general de 1983: Dos años.

2. P. R. I. en la zona de Beniopa, cuyo ámbito se delimita en la documentación gráfica del plan general: Un año.

3. P. R. I. para la ordenación del sector de suelo urbano, de 0,8 Ha. de superficie, situada entre los sectores 3 y 5 del suelo urbano área de la población: Seis meses.

Norma transitoria cuarta.—Usos provisionales en terrenos dotacionales públicos.

1. Los terrenos calificados como sistemas locales adscritos a un servicio público o de interés general, tales como centros docentes, guarderías, equipamientos social y comercial, en los que concurren las circunstancias que se especifican en el apartado siguiente, podrán destinarse provisionalmente a usos distintos, en las condiciones que se establecen en los apartados 3, 4 y 5 de esta disposición.

2. Los requisitos necesarios para la implantación de los usos provisionales aludidos en el apartado anterior son:

A) Que no se haya implantado el servicio en los terrenos adscritos y que no se prevea su implantación a corto o medio plazo.

B) Que no dificulten o desincentiven la ejecución del plan.

C) Que la implantación provisional del uso sea viable económicamente.

D) Que el uso provisional beneficie preferentemente a los propietarios de terrenos situados en el ámbito de la actuación.

3. La implantación del uso provisional será autorizada por el órgano municipal competente para el otorgamiento de licencias, de oficio o a petición justificada de interesados.

4. El acto de autorización del uso provisional definirá las condiciones del otorgamiento y su naturaleza temporal.

5. El uso provisional se extinguirá, sin derecho a indemnización alguna, cuando haya de implantarse el uso definitivo determinado en el plan.

Norma transitoria quinta.—Terrenos acceso sur al puerto.

No podrán otorgarse licencias de edificación en los terrenos comprendidos en las áreas de protección del acceso sur al puerto desde la CN-332, en tanto que su trazado no esté aprobado definitivamente.

Norma transitoria sexta.—Régimen especial del Trinquet.

La construcción e instalaciones del trinquete emplazado en la zona residencial Ensanche del área de la población se considerarán ajustadas a ordenación, en tanto se mantengan los usos actuales.

Norma final derogatoria

1. Quedan derogados los instrumentos de ordenación, normas y ordenanzas que se opongan a lo establecido en los documentos que integran el presente proyecto de homologación modificativa del plan general.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los planes, normas y ordenanzas vigentes con anterioridad, se aplicarán supletoriamente para integrar lagunas e interpretar normas.

20835

S'hi insereix tot allò que determina l'Excm. Sr. Delegat del Govern i totes les disposicions oficials d'interès general que es publiquen al *BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO*.

Suscripciones	Anual	18.564 ptes. (IVA inclòs)
	Semestral	10.920 ptes. (IVA inclòs)
	Trimestral	6.604 ptes. (IVA inclòs)

VENDA D'EXEMPLARS

Número solt	75 ptes.
Número amb suplement	100 ptes.
INSERCIIONS: Anuncis sol·licitats per particulars, organismes oficials, sindicats i agrupacions de contribuents, per línia o fracció	330 ptes.
Anuncis que afecten els ajuntaments, per línia o fracció ..	175 ptes.

Les línies s'amiden pel total de l'espai que ocupa l'anunci.

ADMINISTRACIÓ: Beat Nicolás Factor, 1 - 46007 València
Tels.: 96 388 25 80 - 96 388 25 82 - 96 388 25 84
Fax i Tel.: 96 388 25 81

IMPRESA: Carrer Ciutat de Llíria, 53
Polígono Industrial Fuente del Jarro - 46988 Paterna
Teléfono: 96 132 33 61 - Fax: 96 132 33 00



Imprés en paper reciclat

Se inserta cuanto el Excmo. Sr. Delegado del Gobierno determina y además cuantas disposiciones de interés general se publiquen en el «BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO».

Suscripciones	Año	18.564 ptas. (IVA incluido)
	Semestre	10.920 ptas. (IVA incluido)
	Trimestre	6.604 ptas. (IVA incluido)

VENTA DE EJEMPLARES

Número suelto	75 ptes.
Número con suplemento	100 ptes.
INSERCIIONES: Anuncios solicitados por particulares, organismos oficiales, sindicatos y agrupaciones de contribuyentes, por línea o fracción	330 ptes.
Anuncios que afectan a los ayuntamientos, por línea o fracción	175 ptes.

Las líneas se miden por el total del espacio que ocupa el anuncio.

ADMINISTRACIÓN: Beato Nicolás Factor, 1 - 46007 Valencia
Tels.: 96 388 25 80 - 96 388 25 82 - 96 388 25 84
Fax y Tel.: 96 388 25 81

IMPRESA: Calle Ciudad de Liria, 53
Polígono Industrial Fuente del Jarro - 46988 Paterna
Teléfono: 96 132 33 61 - Fax: 96 132 33 00