

Normas Urbanísticas

PLANGENERAL DE CAUDETE DE LAS FUENTES

NORMASURBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULOPRELIMINAR:

MARCOJURÍDICO Y CONCEPTOS URBANÍSTICOS APLICADOS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONESURBANÍSTICAS SUSTANCIALES DEL PLAN GENERAL.

SECCIÓN A

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS DEL PLANGENERAL.

Artículo 0.1. Fines y objetivos.

Artículo 0.2. Determinaciones estructurales que se definen.

Artículo 0.3. Determinaciones pormenorizadas establecidas por el plan general.

Artículo 0.4. Determinaciones preestablecidas por la LRAU que respeta el presente Plan General.

SECCIÓN B

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 0.5. Documentación del Plan General.

Artículo 0.6. Parte sin eficacia normativa.

Artículo 0.7. Parte con eficacia normativa

SECCIÓN C

PUBLICACIÓN, VIGENCIA Y EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 0.8. Publicación de la aprobación definitiva del Plan General.

Artículo 0.9. Efectos de la aprobación del Plan General.

SECCIÓN D

LOS CAMBIOS EN EL PLANEAMIENTO.

Artículo 0.10. Procedimiento de modificación de los Planes.

CAPÍTULO II

MARCO JURÍDICO

Artículo 0.11. Marco jurídico de carácter urbanístico.

Artículo 0.12. Marco jurídico general.

TÍTULO PRIMERO

CONCEPTOS BÁSICOS CONFIGURADORES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES DE CARÁCTER URBANÍSTICO.

SECCIÓN A

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA Y SUS PRINCIPIOS RECTORES.

Artículo 1.1. La actividad urbanística.

Artículo 1.2. Régimen de ejercicio de las potestades urbanísticas.

Artículo 1.3. Normas de aplicación directa.

SECCIÓN B

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA COMPETENCIA URBANÍSTICA Y SUS FORMAS DE GESTIÓN.

Artículo 1.4. Las competencias urbanísticas.

Artículo 1.5. Gestión de la actividad urbanística e intervención de los particulares.

Artículo 1.6. La ejecución del planeamiento y sus formas de actuación.

Artículo 1.7. Formas de gestión de las actuaciones.

CAPÍTULO II

LOS CONCEPTOS REFERENTES A LA CLASIFICACIÓN DE USOS

SECCIÓN A.

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y CLASIFICACIÓN.

Artículo 1.8. Condiciones particulares de los usos y clasificación.

Artículo 1.9. Uso Residencial.

Artículo 1.10. Industrial.

Artículo 1.11. Uso de servicio terciario.

Artículo 1.12. Uso dotacional.

Artículo 1.13. Usos del suelo no urbanizable.

CAPÍTULO III

CONCEPTOS URBANÍSTICOS REFERENTES A LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN A

CONDICIONES DE LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.14. Objetivo de la reglamentación de la edificación.

SECCIÓN B

CONCEPTOS RELATIVOS A LA CORRELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL SUELO.

Artículo 1.15. Definiciones urbanísticas relativas a la unidad de agrupación de la edificación (manzana) y su delimitación viaria.

Artículo 1.16. Definiciones urbanísticas relativas a la parcela

Artículo 1.17. Definiciones urbanísticas relativas a la posición de la edificación en la parcela

Artículo 1.18. Definiciones urbanísticas relativas a la intensidad de la edificación

Artículo 1.19. Definiciones urbanísticas relativas al volumen y forma de los edificios

SECCIÓN C

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

Artículo 1.20. Condiciones higiénicas.

Artículo 1.21. Condiciones estéticas. Conceptos

CAPÍTULO IV

CONCEPTOS URBANÍSTICOS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

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

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I

OPERACIÓN URBANÍSTICA PRIMARIA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL RÉGIMEN DEL SUELO Y DEL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD:

LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SU RÉGIMEN URBANÍSTICO.

SECCIÓN A

CONCEPTOS JURÍDICOS DE APLICACIÓN: DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

Artículo 2.1. La clasificación del suelo

SECCIÓN B

LA CLASIFICACIÓN DE SUELO EFECTUADA EN EL TÉRMINO

Artículo 2.2. Clasificación del suelo municipal.

Artículo 2.3. Clasificación de suelo urbano.

Artículo 2.4. Clasificación de SUELO URBANIZABLE:

Artículo 2.5. Clasificación de Suelo No Urbanizable

CAPÍTULO II

OPERACIONES URBANÍSTICAS SECUNDARIAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE Y DEL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA
PROPIEDAD:

ZONIFICACIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO.

SECCIÓN A

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

Artículo 2.6. Criterios generales de zonificación: Disposiciones legales y reglamentarias de aplicación

SECCIÓN B

ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL
APROVECHAMIENTO TIPO CORRESPONDIENTE EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

DEFINICIÓN DEL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.

Artículo 2.7. Disposiciones legales sobre establecimiento de Áreas de Reparto:

Artículo 2.8. Disposiciones legales sobre determinación del aprovechamiento tipo.

CAPÍTULO III

LA INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

SECCIÓN A

PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO Y SOCIEDADES URBANIZADORAS.

Artículo 2.9. Establecimiento de patrimonios públicos de suelo y sociedades urbanizadoras.

CAPÍTULO IV

DETERMINACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS BIENES DE

DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

SECCIÓN A

DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS APLICABLES.

Artículo 2.10. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

SECCIÓN B

LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN A LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

Artículo 2.11. Definición.

Artículo 2.12. Características de las zonas

CAPÍTULO V

DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO

DOTACIONAL PÚBLICO Y DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA GENERAL.

SECCIÓN A

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

Artículo 2.13. Régimen general del suelo dotacional.

Artículo 2.14. Uso dotacional de Red Viaria y de aparcamientos.

Artículo 2.15. Uso dotacional de equipamiento.

Artículo 2.16. Uso dotacional de zona verde.

SECCIÓN B

DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO

DOTACIONAL PÚBLICO EFECTUADA.

Artículo 2.17. Delimitación.

SECCIÓN C

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA GENERAL DE ORDENACIÓN EFECTUADA.

Artículo 2.18. Determinaciones de la ordenación.

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
CARACTERIZACIÓN

URBANÍSTICA DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

SECCIÓN A

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

Artículo 3.1 Sistemas de ordenación

Artículo 3.2. Tipologías edificatorias

Artículo 3.3. Usos globales.

Artículo 3.4. Zona de ordenación urbanística

SECCIÓN B

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

Artículo 3.5. La zonificación efectuada en el territorio

SECCIÓN C

LA ZONIFICACIÓN EFECTUADA EN EL SUELO URBANO

Artículo 3.6. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (SU-ZNH)

Artículo 3.7. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (SU-ACA)

Artículo 3.8. ZONA DE VIVIENDA ADOSADA (SU-ADO)

Artículo 3.9. ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (SU-INM)

SECCIÓN D

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO

URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 3.10. ZONA DE VIVIENDA ADOSADA (SAU-OP-ADO)

Artículo 3.11. ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA(SAU-OP-INM)

Artículo 3.12. ZONA INDUSTRIAL AISLADA (SAU-OP-INA)

SECCIÓN E

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO

URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 3.13. ZONA DE VIVIENDA AISLADA (AIS)

Artículo 3.14. ZONA INDUSTRIAL AISLADA (INA)

SECCIÓN F

SUBZONAS DE RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANO YURBANIZABLE

CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.15. Estructuración de la SUBZONA DOTACIONAL PÚBLICA (ZD)

Artículo 3.16. SUBZONA DOTACIONAL DE ÁREAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:
JARDINES

Artículo 3.17. SUBZONA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE SERVICIOS URBANOS
(EQ)

Artículo 3.18. SUBZONA DOTACIONAL DE RED VIARIA Y APARCAMIENTOS (RV+AV)

CAPÍTULO III

ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO:

DETERMINACIÓN DEL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.

SECCIÓN A

DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

Artículo 3.19. Disposiciones reglamentarias sobre establecimiento de Areas de Reparto:

Artículo 3.20. Determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes

SECCIÓN B

ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO EN EL MUNICIPIO

Artículo 3.21. Configuración Y ÁREA DE REPARTO ÚNICA DEL SUELO URBANO.

Artículo 3.22. ÁREA DE REPARTO (2-A) (NORESTE)

Artículo 3.23. ÁREA DE REPARTO (2-B) (NORESTE)

Artículo 3.24. ÁREA DE REPARTO (2-E)

Artículo 3.25. ÁREA DE REPARTO (2-C) (SUR)

Artículo 3.26. ÁREA DE REPARTO (2-D)

Artículo 3.27. ÁREA DE REPARTO (2-F)

TÍTULO CUARTO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES Y CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN A

LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y SUS DISTINTAS CATEGORÍAS

Artículo 4.1. Clasificación.

Artículo 4.2. Nueva clasificación por revisión o modificación del planeamiento.

SECCIÓN B

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

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

Artículo 4.4. Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable común.

Artículo 4.5. Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a especial protección.

SECCIÓN C

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

Artículo 4.6. Medidas de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones a la misma.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

SECCIÓN A

USOS, ACTIVIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

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

Artículo 4.8. Restantes obras, usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común

SECCIÓN B

REQUISITOS URBANÍSTICOS DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, SUJETAS A AUTORIZACIÓN PREVIA.

Artículo 4.9. Viviendas aisladas.

Artículo 4.10. Almacenes vinculados a explotación agrícola, o forestal.

Artículo 4.11. Almacenes vinculados a explotación ganadera.

Artículo 4.12. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

SECCIÓN C

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

Artículo 4.13. Usos y aprovechamientos sujetos a declaración de interés comunitario y a licencia urbanística:

CAPÍTULO III

LA CALIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A UNA ESPECIAL PROTECCIÓN

SECCIÓN A

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.14. Obras, usos y aprovechamientos realizables, con carácter excepcional, en suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 4.15. Calificación del Suelo no urbanizable protegido.

SECCIÓN B

DISPOSICIONES PARTICULARES

Artículo 4.16. Suelo no Urbanizable de protección de riegadíos

Artículo 4.17. Suelo no Urbanizable de protección arqueológica.

Artículo 4.18. Suelo no Urbanizable de protección ganadero-forestal.

Artículo 4.19. Suelo no Urbanizable de protección de cauces y de barrancos.

Artículo 4.20. Suelo no Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones.

Artículo 4.21. Suelo no Urbanizable de protección de explotación ganadera intensiva.

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

Artículo 4.23. Suelo no Urbanizable de protección ecológica.

Artículo 4.24. Suelo no urbanizable de interés paisajístico.

TÍTULO QUINTO

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I

TIPOS DE PLANES DE COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL.

SECCIÓN A

PLANES DE COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 5.1. Generalidades y tipos de instrumentos de ordenación completivos del Plan General.

CAPÍTULO II

CARACTERÍSTICAS, CONTENIDO Y ELABORACIÓN DE LOS PLANES DE COMPLETAMIENTO

DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

SECCIÓN A

CARACTERÍSTICAS Y CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN GENERAL INCIDENTES: PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL.

Artículo 5.2. Características y contenido de los instrumentos de ordenación general incidentes: planes de acción territorial.

SECCIÓN B

CARACTERÍSTICAS Y CONTENIDO DE LOS PLANES DE DESARROLLO MUNICIPALES DEL PLAN GENERAL.

Artículo 5.3. Contenido de los Planes Parciales.

Artículo 5.4. Contenido de los Planes de Reforma Interior.

SECCIÓN C

CARACTERÍSTICAS Y CONTENIDO DE LOS PLANES ESPECIALES INCIDENTES EN EL PLAN GENERAL.

Artículo 5.5. Contenido de los Planes Especiales.

Artículo 5.6. Contenido de los catálogos de bienes y espacios protegidos.

Artículo 5.7. Contenido de los Estudios de Detalle

SECCIÓN D

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES DE COMPLEMENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO III

CONFIGURACIÓN Y CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ÁMBITOS TERRITORIALES DE LOS

PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO Y COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN:

DELIMITACIÓN DE SECTORES

SECCIÓN A

CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN: DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

Artículo 5.8. Delimitación de sectores

SECCIÓN B

DELIMITACIÓN DE SECTORES EFECTUADA Y CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 5.9. Definición de sectores

Artículo 5.10. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
SECTOR 2-A

Artículo 5.11. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
SECTOR 2-B

Artículo 5.12. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
SECTOR 2-E

Artículo 5.13. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SINORDENACIÓN PORMENORIZADA:
SECTOR 2-C

Artículo 5.14. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SINORDENACIÓN PORMENORIZADA:
SECTOR 2-D

Artículo 5.15. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SINORDENACIÓN PORMENORIZADA:
SECTOR 2-F

TÍTULOSEXTO

INSTRUMENTOS DEPROGRAMACIÓN, DE GESTIÓN Y DE EJECUCIÓN

CAPÍTULOI

PROGRAMACIÓND E LA ACTUACIÓN URBANIZADORA:

PROGRAMAS PARAEL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

SECCIÓN A

INSTRUMENTOS PREVIOS O SIMULTÁNEOS A LA PROGRAMACIÓND E LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Artículo 6.1. Delimitación del ámbito territorial mínimo para la actuación urbanística: LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

SECCIÓN B

INSTRUMENTO DE PROGRAMACIÓN: PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

Artículo 6.2. Objeto y determinaciones.

Artículo 6.3. Objetivos imprescindibles y complementarios de los Programas de Actuación Integrada.

Artículo 6.4. Requisitos vinculantes: Cédula de Urbanización.

Artículo 6.5. Documentación del Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

SECCIÓN C

LA PROYECTACIÓN TÉCNICA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA:

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 6.6. Proyectos de Urbanización.

Artículo 6.7. Promoción, tramitación y aprobación.

Artículo 6.8. Documentación.

CAPÍTULO II

LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS QUE CONLLEVA LA ACTUACION URBANIZADORA.

SECCIÓN A

DERECHOS, DEBERES Y RETRIBUCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Artículo 6.9. Prerrogativas del Urbanizador y derechos de los propietarios afectados.

Artículo 6.10. Cargas de urbanización.

SECCIÓN B

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

Artículo 6.11. Reparcelación. Finalidad legal y supuestos en que procede.

Artículo 6.12. Procedimiento y efectos de la reparcelación forzosa. Reglas para la adjudicación de parcelas.

Artículo 6.13. Retribución al Urbanizador. Determinación y modalidades.

SECCIÓN C

LA RETRIBUCIÓN MEDIANTE CUOTAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS.

Artículo 6.14. Recaudación de Cuotas de Urbanización.

CAPÍTULO III

LA ACTUACIÓN EDIFICATORIA Y SUS IMPLICACIONES EN LA MATERIALIZACIÓN

DE LA PROVECHAMIENTO.

SECCIÓN A

REQUISITOS DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Artículo 6.15. Requisitos para la edificación de los solares.

Artículo 6.16. Requisitos para la actuación en suelo urbano.

SECCIÓN B

LA IMPLICACIONES DE LA ACTUACIÓN EDIFICATORIA EN LA MATERIALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO.

RÉGIMEN DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 6.17. Transferencias de aprovechamiento.

Artículo 6.18. Reservas de aprovechamiento.

Artículo 6.19. Compensaciones monetarias sustitutivas de las transferencias de aprovechamiento.

CAPÍTULO IV

OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN URBANIZADORA Y EDIFICATORIA:

LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 6.20. Ejecución de obras públicas.

CAPÍTULO V

EL CUIDADO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

RÉGIMEN DE COMÚN APLICACIÓN A LAS ACTUACIONES AISLADAS E INTEGRADAS.

SECCIÓN A

EL CUIDADO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 6.21. La conservación de las obras de urbanización.

Artículo 6.22. Canon de Urbanización.

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

MODELO DE ORDENANZA DE VERTIDOS A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO.

PLAN GENERAL DE CAUDETE DE LAS FUENTES

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRELIMINAR:

MARCO JURÍDICO Y CONCEPTOS URBANÍSTICOS APLICADOS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES URBANÍSTICAS SUSTANCIALES DEL PLAN GENERAL.

SECCIÓN A

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS DEL PLAN GENERAL.

Artículo 0.1. Fines y objetivos.

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

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

Artículo 0.2. Determinaciones estructurales que se definen.

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

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

B) Clasificación del suelo.

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

D) Ordenación del suelo no urbanizable.

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

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

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

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

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

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

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

A) Parques públicos en proporción a 2.000 m² por cada millar de habitantes.

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

C) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.

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

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

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

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

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

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

Artículo 0.3. Determinaciones pormenorizadas establecidas por el plan general.

1. El Plan General ordena pormenorizadamente -con la misma precisión exigible de un Plan Parcial- los terrenos cuyo desarrollo urbanístico se estima prioritario y quedan indicados en el Plan.

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

3. El Plan General ordena pormenorizadamente los terrenos que clasifica como suelo urbanizable inmediatos al urbano y los precisos para que queden atendidas las demandas previsibles del

mercado inmobiliario a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusa de la ulterior exigencia de Planes Parciales.

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

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

(DENSIDAD < 75 VIVIENDAS POR HECTÁREA).

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

DOTACIONAL PÚBLICO > 35 M²/100 M² DE TECHO EDIFICABLE

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

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

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

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

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

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

Artículo 0.4. Determinaciones preestablecidas por la LRAU que respeta el presente Plan General.

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

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

SECCIÓN B

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 0.5. Documentación del Plan General.

El Plan General se formará con los siguientes documentos:

A) Parte sin eficacia normativa:

a) Documento de información: Memoria y Planos.

b) Memoria justificativa.

B) Parte con eficacia normativa:

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

b) Normas Urbanísticas.

c) Fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión.

d) Catálogo.

e) Planos de Ordenación.

Artículo 0.6. Parte sin eficacia normativa.

1. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN.

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

A) Memoria informativa: que contendrá las condiciones geográficas e institucionales del territorio ordenado

B) Planos de Información.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO ORDENADO: CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

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

A) Características naturales del territorio como las geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y otras.

B) Aprovechamiento de que sea susceptible, desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.

C) Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

D) Diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana y los riesgos que pudieran dificultar la misma.

E)Valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos,existentes en el ámbito del Plan.

F)Características de la población, sus condiciones económicas y sociales y lasprevisiones de evolución demográfica.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO ORDENADO:CONDICIONES INSTITUCIONALES.

La Memoria del Plan informará sobre:

A)Planeamiento vigente con anterioridad: La información deberá versar sobre todoel planeamiento, incluidas modificaciones y desarrollos, reflejando su fecha deaprobación definitiva, y especificando, en cada caso, la parte que quedavigente.

B)Condiciones derivadas del planeamiento y programación que estaba en ejecucióncuando se revisa el Plan. Asimismo deberá incorporar aquellas cédulas deurbanización que puedan ver afectada su vigencia por variaciones objetivassobrevenidas.

C)Referencia a las condiciones que se deriven del Planeamiento de AcciónTerritorial vigente.

D)Resultados del trámite de concierto previo con la Conselleria de ObrasPúblicas, Urbanismo y Transportes.

E) Obrasprogramadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollourbano o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones.

F) Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

4. PLANOS DE INFORMACIÓN.

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

A) Topografía del terreno.

B) Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.

C) Infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales.

D) Estado actual de los núcleos de población consolidados, de su perímetro, de las características de la urbanización y edificios existentes.

E) Clasificación de suelo en el planeamiento vigente con anterioridad, distinguiendo, dentro de los ámbitos de desarrollo, los ejecutados, y su grado de ejecución, de los no ejecutados.

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

5. LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

a. La memoria justificativa deberá referir:

A) La descripción y justificación de la ordenación estructural e

información estadística de sus magnitudes.

a) El modelo territorial propuesto, su adecuación al planeamiento de los municipios colindantes y los motivos que justifican su adopción frente a otras posibles alternativas.

b) Tablas que expresen las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo, Sector y Unidad de Ejecución.

c) Demostración de la suficiencia de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional, de la red general de infraestructuras y servicios y de las Condiciones objetivas de Conexión e Integración.

B) Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada y de su cumplimiento y adecuación a la ordenación estructural.

C) Cálculo del Aprovechamiento tipo y justificación de la delimitación de las áreas de reparto.

D) Estudio de impacto ambiental, conforme a la legislación medio ambiental

Artículo 0.7. Parte con eficacia normativa

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

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio constituyen el documento de criterios y objetivos de eficacia vinculante que se redactará con independencia de la Memoria y expresará lo dispuesto en los artículos 6 y 7 del Reglamento de Planeamiento. En concreto:

Es criterio de la Corporación un desarrollo residencial posterior de poca intensidad y de cierta calidad rural para el futuro. De momento se clasifica SUELO URBANIZABLE (de ordenación pormenorizada) de carácter RESIDENCIAL e INDUSTRIAL, para activar el estancamiento que padece este Municipio.

Se ha ordenado pormenorizadamente casi la mitad de este suelo en base a las expectativas reales de inversores tanto en los ámbitos industriales como en los residenciales. Es objetivo del Ayuntamiento dar prioridad al desarrollo completo de los Sectores 2-A, 2-B, 2-E que equilibrarían por sus características tanto el desarrollo industrial como el residencial con la consiguiente liberación de superficies dotacionales en conexión orgánica con la red primaria (se grafía en los planos).

2. LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

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

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

3.- No se contendrán aspectos regulados por las legislaciones específicas, bastando realizar una remisión a las mismas.

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

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

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

3. CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

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

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

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

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

D) Ordenación correspondiente a los centros cívicos.

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

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

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

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

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

A) Usos específicos y tipología, por remisión al Reglamento de Zonas Urbanísticas, o en caso de particularidades específicas del municipio, los derivados de las mismas.

B) Edificabilidad neta, ordenación de volúmenes, altura y número de plantas construibles sobre o bajo rasante y demás determinaciones propias de la edificación.

C) Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de la zona de ordenación definida.

D) Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.

E) Otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.

5. FICHAS DE PLANEAMIENTO.

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

A) Delimitación gráfica y superficie del sector.

B) Usos globales y usos incompatibles.

C) Tipología.

D) Edificabilidad: sólo para Planes Parciales y estudios de detalle.

6. FICHAS DE GESTIÓN.

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

A) La situación de cada una de ellas con respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan.

B) Las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada.

C) La delimitación de las unidades de ejecución o, en su caso, los criterios a seguir para futuras delimitaciones o redelimitaciones.

D) Las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo.

7. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

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

8. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Los planos de ordenación estructural incluirán:

A) Para todo el territorio a escala 1:10.000, uno o más planos que expresen:

a) La clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas. Específicamente para el suelo no urbanizable delimitación de las áreas de especial protección y de las categorías que deriven de su legislación específica

b) La estructura del territorio, con señalamiento de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional, de la ubicación de los centros cívicos, del tratamiento de los bienes de dominio público no municipal y de la adecuación al planeamiento de los municipios colindantes.

c) Los usos globales previstos.

B) Para el suelo urbanizable que no esté ordenado pormenorizadamente, plano o planos a escala 1:5.000, referidos a:

a) La división de zonas de ordenación urbanística y centros cívicos.

b) La Red Primaria de Reservas de Suelo dotacional, delimitación de sectores de Planeamiento Parcial y de Reforma Interior, de las Actuaciones integradas y de Áreas de Reparto.

C) Para el suelo que se ordene pormenorizadamente, plano o planos a escala mínima 1:2.000 que expresen:

a) La delimitación del suelo urbano.

b) La división de zonas de ordenación urbanística y centros cívicos.

c) La Red Primaria de Reservas de Suelo dotacional, delimitación de sectores de Planeamiento Parcial y de Reforma Interior, de las Actuaciones Integradas, de las unidades de ejecución previstas y de las áreas de reparto

9. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

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

A)Indicación de los usos pormenorizados del ámbito ordenado.

B)Señalamiento de alineaciones y rasantes, y en su caso, de alturas.

C)Definición de la red secundaria.

D)Gráficos prospectivos que orienten sobre los resultados de su ordenación.

SECCIÓN C

PÚBLICACIÓN, VIGENCIA Y EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 0.8. Publicación de la aprobación definitiva del Plan General.

1. PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS PLANES.

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

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

A) En el Boletín Oficial de la Provincia cuando se trate de Planes, Proyectos de Urbanización aprobados por el Ayuntamiento o que contengan normas urbanísticas.

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

2. PUBLICIDAD DEL PLAN.

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

Artículo 0.9. Efectos de la aprobación del Plan General.

1. EJECUTIVIDAD Y ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN GENERAL

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

2. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.

La vigencia del Plan es indefinida.

3. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

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

4. OBLIGATORIEDAD DEL PLAN GENERAL

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

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

5. FUERA DE ORDENACIÓN

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

A) Ocupar el viario público previsto por el Plan.

B) Ocupar los espacios libres previstos por el Plan salvo que se trate de

construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

6. OBRAS PERMITIDAS EN LAS CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

a. En las construcciones fuera de ordenación:

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

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

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

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

SECCIÓN D

LOS CAMBIOS EN EL PLANEAMIENTO.

Artículo 0.10. Procedimiento de modificación de los Planes.

Revisiones y modificaciones de los Planes.

1. El cambio o sustitución de determinaciones del Plan General exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de ésta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) o 54 de la LRAU y las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, así como las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.
2. Las determinaciones cuyo objeto sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés Comunitario de las reguladas en la Ley del Suelo No Urbanizable, se aprobarán conforme a ésta, evitando establecerlas mediante modificaciones del Plan.
3. Toda alteración de la ordenación establecida por el Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.
4. La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.
5. Las modificaciones de Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en los números 1 y 3 de este mismo artículo y garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2 de la LRAU, con especial participación pública en las plusvalías que generen.

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

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

CAPÍTULO II

MARCO JURÍDICO

Artículo 0.11. Marco jurídico urbanístico.

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

El presente Plan General de Caudete de las Fuentes se ajusta a la vigente legislación urbanística siguiente:

1. Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

(ley 6/1994, de 15/XI de la Generalidad Valenciana).

2.Ley del Suelo no Urbanizable.

(ley 4/1992, de 5 de Junio, de la GeneralidadValenciana).

3.Ley de modificación de la Ley del Suelo noUrbanizable.

(ley 2/1997, de 13 de Junio, de la GeneraldadValenciana)

4.Ley sobre régimen del suelo y valoraciones.

(ley 6/1998, de 13 de Abril, del Estado)

5.Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación urbana(en los artículos vigentes)

(ley 1/992, de 26 de Junio, del Estado)

6.Reglamento de Planeamiento de la ComunidadValenciana.

Decreto 201/1998, de 15 de Diciembre.

Artículo 0.12. Marco jurídico general.

El presente Plan General de Caudete de las Fuentes se ajusta a la vigente legislación siguiente de carácter sectorial aplicable.

7. Ley 5/1988, de 24 de Junio, que regula los Parajes Naturales.

8. Ley 2/1989, de 23 de Marzo, sobre Estudios de Impacto Ambiental.

9. Reglamento de la Ley 2/1989, de 23 de Marzo, sobre Estudios de Impacto Ambiental.

Decreto 162/1990, de 15 de Octubre sobre Estudios de Impacto Ambiental.

10. Orden de 22 de Abril de 1.991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

11. Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, decreto 54/1.990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana

12. Ley 3/89, de 2 de Mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas

13. Ley 2/1991, de la Generalitat Valenciana, de 18 de Febrero, de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas.

14. Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, de 27 de Agosto de 1982, y normativa de desarrollo.

15. Decreto 256/1994, de 20 de Diciembre, del gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.

16. La Ley 3/1.995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias

17. Ley 25/88, de 29 de julio de Carreteras

18. Reglamento de Carreteras aprobado según R.D.1812/94.

TÍTULO PRIMERO

CONCEPTOS BÁSICOS CONFIGURADORES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES DE CARÁCTER URBANÍSTICO.

SECCIÓN A

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA Y SUS PRINCIPIOS RECTORES.

Artículo 1.1. La actividad urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 1.2. Régimen de ejercicio de las potestades urbanísticas.

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

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

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

4. Es legítimo el tratamiento urbanístico diferenciado de terrenos susceptibles, en principio, de ordenación o actuación análoga, cuando aquél tenga por finalidad impedir una indebida o disfuncional concentración de usos o actividades o la abusiva reiteración de idénticas soluciones

técnicas y, también, cuando venga determinado por cambios explícitos de orientación en las políticas de planificación y programación propias de la actividad urbanística.

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

Artículo 1.3. Normas de aplicación directa.

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

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

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

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

SECCIÓN B

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA COMPETENCIA URBANÍSTICA Y SUS FORMAS DE GESTIÓN.

Artículo 1.4. Las competencias urbanísticas.

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

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

Artículo 1.5. Gestión de la actividad urbanística e intervención de los particulares.

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

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

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

Artículo 1.6. La ejecución del planeamiento y sus formas de actuación.

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

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de éste servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencias suficientes para la edificación prevista.

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

No justifica la dotación con éste servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el Plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

D) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 1.7. Formas de gestión de las actuaciones.

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

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

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

CAPÍTULO III

LOS CONCEPTOS REFERENTES A LA CLASIFICACIÓN DE USOS

SECCIÓN A.

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y CLASIFICACIÓN.

Artículo 1.8. Condiciones particulares de los usos y clasificación.

La presente reglamentación de usos regula la diferente utilización de los terrenos de acuerdo con las actividades que pueda desarrollarse en ellos. Reunificando las prescripciones que se recogen en los Reglamentos de Planeamiento y de Zonas de Ordenación urbanística y atendiendo al

concepto de uso global con el uso predominante de las edificaciones de un área determinada, se establece una diferenciación de las tres categorías siguientes:

a)Residencial.

b)Industrial.

c)Terciarios.

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

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

a)Residencial.

b)Industrial.

c)Servicios Terciarios.

d)Dotacional.

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

a)Dotación para el transporte y las comunicaciones.

b)Dotación de parques y jardines públicos.

c)Dotación de servicios infraestructurales.

Artículo 1.9. Uso Residencial.

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

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

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

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

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

3. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL.

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

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

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

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

e) Dimensiones mínimas:

- Dormitorio de una cama. Superficie mínima 6m²., anchura mínima 2 m.

- Dormitorio de dos camas. Superficie mínima 10 m²., anchura mínima 2 m.

- Comedor. La superficie mínima será de 12m²., aumentada en tantos m²., como número de camas se prevean, a razón de 1m²., por cama.

- Cocina. Superficie mínima 5m².

- Baño. Superficie mínima 3,60 m².

- Aseo. Superficie mínima 1,80 m².

f) Condiciones de accesibilidad a la vivienda:

- Los espacios comunes que dan acceso a más de dos viviendas deberán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- Los pasillos tendrán entre paramentos verticales una distancia mínima de 1,20 m. Las puertas de los pasillos de acceso al inmueble dispondrán de un hueco practicable mínimo de 1,10 m.

- La escalera cumplirá las condiciones siguientes:

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

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

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

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

g)Aparcamiento:

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

Artículo 1.10. Industrial.

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

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

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

2. CATEGORIAS:

a. Instalaciones compatibles con el uso residencial.

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

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

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

-200 m²., superficie construída máxima.

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

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

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

-Superficie máxima construída 400 m².

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

-Altura de la edificación 5 m.

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

b. Incompatibles con el uso residencial.

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

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

c. Uso de almacenaje.

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

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

-Superficie de almacenaje menor que 200 m².

-Superficie de almacenaje entre 200 m² y 600 m².

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

-Superficie mayor que 600 m².

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

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

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

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

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

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

Categorías

Situación	Unidad	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
a	M2	50				
	CV	2	NO	NO	NO	NO
	dB	40				
b	M2	150	200			
	CV	6	6	NO	NO	NO
	dB	45	45			
c	M2	200	300			
	CV	10	10	NO	NO	NO
	dB	45	50			

d	M2		40 0	600		N O
	CV	—	15	20	NO	
	dB		55	60		
e	M2			1.00 0	2.00 0	N O
	CV	—	—	30	100	
	dB			65	70	

4. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL.

-Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.

-Los locales de oficinas cumplirán las condiciones de los locales viviendas.

-Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrá, así mismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.

-Aparcamiento. Se preveerá dentro de la parcela edificable una plaza deaparcamiento por cada 200 m2 construídos.

Artículo 1.11. Uso de servicio terciario.

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

2. CLASIFICACIÓN POR EL TIPO DE ACTIVIDAD:

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

-Locales situados en edificios con uso dominante residencial.

-En edificios con más del 50% de su superficie destinada a oficinas y despachosy el resto a otros usos.

b. Comercial: se incluyen en este concepto lasactividades ligadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al pormenor y prestación de servicios a particulares. Se subdivide en los siguientesgrupos:

-Comercial compatible con vivienda: Comprende aquellas actividades comercialesque no tienen carácter de calificadas, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 deMayo, de la Generalitat Valenciana,

de Actividades Calificadas o, aúnteniéndolo, están consideradas como de bajo índice según el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, decreto 54/1.990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, de tal manera que pueden ser compatibles con el uso residencial sin necesidad de excepcionales medidas correctoras. Se distinguen tres categorías:

-Superficie de venta menor que 200 m².

-Superficie de venta entre 200 m² y 600 m².

-Superficie de venta mayor que 600 m².

-Comercial en zonas no residenciales: Comprende aquellas actividades comerciales que puedan ser compatibles con zonas no residenciales, con independencia de su superficie y de la calificación que tengan en el nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, decreto 54/1.990 de 26 de Marzo.

c. Recreativo: se incluyen en este concepto las actividades dedicadas al ocio, esparcimiento y espectáculos de tiempo libre. Los locales destinados a este tipo de actividades se regirán por lo dispuesto en la Ley 2/1991, de la Generalitat Valenciana, de 18 de Febrero, de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, de 27 de Agosto de 1982, y normativa de desarrollo.

d. Hotelero: se incluyen los locales y edificios dedicados al alojamiento temporal de las personas y a actividades complementarias incluidas en los propios inmuebles.

3. CLASIFICACIÓN POR SU SITUACIÓN RESPECTO AL USO RESIDENCIAL:

-En edificios con uso residencial.

-En edificios exclusivos.

Combinando ambas clasificaciones se definen los tipos siguientes:

4. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO.

a) Condiciones generales.

-Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñen.

-Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público cumplirán con las condiciones siguientes:

-Anchura mínima de 1,20 m.

-Número máximo de peldaños en un tramo: 16.

-No se permiten los rellanos partidos o compensados.

-Dimensión mínima de huella 27 cm.

-Dimensión máxima de tabica: 18 cm.

-No se incluyen en estas condiciones las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos que tendrán como condición una anchura mínima de 1m.

b) Condiciones del uso de oficinas.

-Los despachos y en general los locales con puestos de trabajo fijos cumplirán con las condiciones de los locales vivideros.

-Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo a razón de un retrete y un lavabo por cada 100 m². Los aseos no podrán tener acceso directo a los locales usados por el público.

-Dentro de la parcela edificable se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

c) Condiciones del uso comercial.

- En cualquiera de los supuestos de uso comercial se tendrá en cuenta que la apertura, modificación o ampliación de actividades que tengan una superficie de venta igual o superior a 600 m², se tramitará conforme a lo dispuesto en el Decreto 256/1994, de 20 de Diciembre, del gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.

-Los comercios que manipulan o almacenan productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos se registrarán por lo establecido para el uso industrial.

-En edificios con uso residencial sólo se admiten en planta baja debiendo decumplir las siguientes condiciones:

-Acceso independiente para el público al de la vivienda.- Las zonasdestinadas al público no podrán tener comunicación con ninguna vivienda.

-El nivel de ruido producido entre las 22 h. y las 8 h. no prodrá ser superior a3 dBA al ruido de fondo de la vivienda más afectada.

-Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete yun lavabo por cada 200 m2. construídos.

- Loslocales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m2. construídosdentro de la parcela edificable.

Artículo 1.12. Uso dotacional.

1. DEFINICIÓN Y CLASES: Es el correspondiente a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y las dotaciones de carácter público o privado. De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana se establece la siguiente clasificación general y funcional de la dotaciones públicas que clasifica también a las privadas.

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

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

- REDVIARIA:

(RV)Viario de tránsito.

(AV)Aparcamiento.

-EQUIPAMIENTOS:

(ED)Educativo-cultural.

(RD)Deportivo-recreativo

(TD)Asistencial

(ID)Infraestructura-servicio urbano.

(AD)Administrativo-Institucional.

- ZONASVERDES y espacios libres en una de las siguientes categorías:

(AL)Area de juego

(JL)Jardines:

(QL)Parques.

2. USO DOTACIONAL DE RED VIARIA

Dentro de la Red Viaria se considera:

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

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

3. USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.

- El equipamiento puede ser:

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

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

-Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social(guarderías infantiles, hogares del jubilado, centros para discapacitados, centros sanitarios, etc).

-Infraestructura-servicio urbano (ID): instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas (como los destinados a la provisión de suministro de agua- captación, depósito y transporte-, energía-tendidos de alta tensión y subestaciones de media tensión-, saneamiento-colectores y plantas depuradoras de aguas residuales-, telefonía, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, dominio público hidráulico, etc.)

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

- Condiciones de uso de equipamientos.

-Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le son de aplicación de acuerdo con las actividades que desempeñen.

-Los locales en los que se desempeñen actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a los locales vivideros.

4. USO DOTACIONAL DE ZONA VERDE.

a. Se consideran los siguientes tipos de Zonas Verdes:

- Área de Juego (AL): Son aquellas, colindantes a un equipamiento, en que se puede inscribir un círculo de 12 m. de diámetro, debiendo tener siempre 200 m²s de superficie mínima. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la Red Vial (RV).

- Jardín(JL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 1.000 m²s en que se inscriba un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

- Parque(QL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 m. de diámetro

b. Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes.

Las Zonas Verdes y espacios libres públicos deberán:

- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

- Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.

- Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.

- Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.

- Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino.

- Suemplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

Artículo 1.13. Usos del suelo no urbanizable.

1. EXTRACTIVO.

2. AGRICOLA.

3. GANADERO.

4. FORESTAL.

5. RECREATIVO EN EL MEDIO NATURAL.

6. USO DOTACIONAL DECLARADO DE INTERES COMUNITARIO.

CAPÍTULO III

CONCEPTOS URBANÍSTICOS REFERENTES A LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN A

CONDICIONES DE LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.14. Objetivo de la reglamentación de la edificación.

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

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

-Condiciones de la ordenación.

-Condiciones de volumen.

-Condiciones higiénicas.

-Condiciones estéticas.

-Condiciones sobre los usos de los edificios y locales.

SECCIÓN B

CONCEPTOS RELATIVOS A LA CORRELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL SUELO.

Artículo 1.15. Definiciones urbanísticas relativas a la unidad de agrupación de la edificación (manzana) y su delimitación viaria.

1. ALINEACIÓN DE VIAL:

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

2. ANCHO DE VIAL EN UN PUNTO

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

Se expresa en metros (m.).

3. MANZANA

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

4. PATIO DE MANZANA

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

5. LÍNEA DE RASANTE

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

6. COTA DE RASANTE

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

Artículo 1.16. Definiciones urbanísticas relativas a la parcela

1. PARCELA

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

2. PARCELA EDIFICABLE

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

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

3. SOLAR

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

4. LINDES DE PARCELA

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

5. LINDE FRONTAL DE PARCELA

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

6. CERRAMIENTOS DE PARCELA

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

7. PARCELA MÍNIMA

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

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

8. FRENTE DE PARCELA

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

9. CÍRCULO INSCRITO

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

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

10. ÁNGULO MEDIANERO

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

Se expresa en grados sexagesimales (°).

Artículo 1.17. Definiciones urbanísticas relativas a la posición de la edificación en la parcela

1. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

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

2. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA

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

3. ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTAS DE PISOS

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

4. ALINEACIONES DEL VOLUMEN

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

5. DISTANCIA AL LINDE

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

6. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN

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

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

7. PROFUNDIDAD EDIFICABLE

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

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

8. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

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

Artículo 1.18. Definiciones urbanísticas relativas a la intensidad de la edificación

1. SUPERFICIE OCUPADA

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

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

2. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

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

Se expresa en tantos por ciento (%).

3. SUPERFICIE LIBRE

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

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

4. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA

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

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

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

5. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

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

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

6. SUPERFICIE ÚTIL

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

Se expresa en metros cuadrados útiles (m²u).

7. VOLUMEN CONSTRUIDO

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

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

Se expresa en metros cúbicos (m^3).

8. EDIFICABILIDAD

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

9. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA

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

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

10. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA

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

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

Artículo 1.19. Definiciones urbanísticas relativas al volumen y forma de los edificios

1. ALTURA REGULADORA

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

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

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

Se expresa en metros (m.).

2. ALTURA TOTAL

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

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

Se expresa en metros (m.).

3. NÚMERO DE PLANTAS

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

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

4. MEDIANERA

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

5. PLANTA BAJA

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

6. PLANTA PISO

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

7. PLANTA ÁTICO

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

8. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

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

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

9. ENTREPLANTA

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

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

10. SÓTANO

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

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

11. SEMISÓTANO

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

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

12. SOPORTAL

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

13. PASAJE

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

14. ALTURA DE PLANTA

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

Se expresa en metros (m.).

15. ALTURA LIBRE DE PLANTA

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

Se expresa en metros (m.).

16. CUERPOS VOLADOS

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

17. ELEMENTOS SALIENTES

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

18. EDIFICACIONES AUXILIARES

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

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

19. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES

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

20. PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN

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

SECCIÓN C

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

Artículo 1.20. Condiciones higiénicas.

1. LOCALES VIVIDEROS.

a. Son aquellas piezas de un edificio en las que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieren la presencia sedentaria de personas.

b. Estos locales deberán reunir las siguientes condiciones:

-Ventilación.

Para garantizar la ventilación de los locales éstos deberán disponer de un hueco practicable de superficie no menor a $1/12$ de la superficie del local.

-Iluminación.

Todo local vividero dispondrá de iluminación procedente del exterior cuya superficie acristalada no sea inferior a $1/6$ de la superficie del local. Un hueco así calculado sólo podrá dar iluminación a un fondo máximo de 10 m.

-Distancia a los paramentos exteriores.

Todo hueco de iluminación deberá de estar situado a una distancia mínima a otro paramento exterior de $1/2$ la altura total del edificio y no menor de 3 m. La distancia entre el hueco y el paramento o fachada exterior se medirá tomando la perpendicular al hueco, debiendo cumplirla en todos sus puntos.

2. LOCALES EXTERIORES.

Son aquellas piezas de un edificio que además de cumplir con las condiciones de los locales vivideros los huecos deberán de dar vista a uno de los espacios siguientes:

-Espacios libres de dominio y uso público; calles, plazas, zonas verdes, etc.

-Espacios libres privados abiertos a los espacios públicos antes señalados.

Artículo 1.21. Condiciones estéticas. Conceptos

1. RESPETO DEL MEDIO URBANO.

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

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

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

2. CUERPOS VOLADOS Y BALCONES.

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

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

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

3. TOLDOS COMERCIALES.

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

4. ANUNCIOS.

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

5. CERRAMIENTOS.

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

Se exceptúan de esta condición los solares en obra que podrán disponer de cerramientos desmontables.

6. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

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

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

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

CAPÍTULO IV

CONCEPTOS URBANÍSTICOS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

1. LINEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

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

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

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

-En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate. (Decreto del Ministerio de Industria del 20-11-66).

2. PROTECCIÓN DE AGUAS PARA ABASTECIMIENTO PÚBLICO Y PRIVADO.

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

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. En este sentido los vertidos procedentes de las nuevas localizaciones industriales engancharán en la red de alcantarillado en su recorrido final por lo que se considera suficiente normativa la establecida por la legislación y el Modelo de Ordenanzas de Vertido redactado por la Entidad de Saneamiento de la Generalitat y la Federación Valenciana de Municipios (En el ANEXO se hace una transcripción del Modelo). Será preceptiva la red separativa de aguas pluviales y residuales; la construcción de arquetas de registro antes de la conexión a la red municipal de alcantarillado y arquetas separadoras de

grasas y aceites en instalaciones que pudieran producir tales sustancias. También se deberá depurar de manera previa las aguas industriales que no cumplan los parámetros máximos permitidos siendo sancionada la dilución o manipulación de los vertidos para pasar los controles. Se exige sin más demora la instalación de la Depuradora, que tras las últimas negociaciones, quedará emplazada en el ángulo NE del Núcleo en el vértice de confluencia de la N-III con el límite del Término que separa Utiel de Caudete (en las fincas 113, 114, 115, 116). Hasta su puesta en marcha y realización de las labores de conexión de alcantarillado no se concederán licencias de ocupación.

3. TERRENOS GANADOS A CAUCES PÚBLICOS.

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

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

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

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

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

El vertedero de residuos inertes que se propone y grafió en los planos de ordenación deberá regularizarse su situación con carácter urgente tras la aprobación del Plan General. Su proyecto será susceptible del trámite de evaluación de impacto ambiental donde se estudiarán entre otros

aspectos, las aptitudes del suelo para el citado uso y en su caso las medidas correctoras necesarias para la impermeabilización del mismo, así como el correcto vallado del perímetro y el control de los residuos que allí se depositan.

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

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

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

1. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

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

- Las fábricas de yeso y de cemento se someterán a medidas para evitar la contaminación atmosférica. Se ajustarán a lo establecido en la Reglamentación del Ministerio de Industria. Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior del núcleo urbano, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas. Se prohíbe el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de gallinado y aves, dentro del núcleo urbano.

- Industrias peligrosas, insalubres o nocivas: Las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el art. 3º del Reglamento de Industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas solo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 m. a contar desde el núcleo

más próximo de población agrupada (art. 4º del mismo Reglamento). En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, o cualquier otro contaminante, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

- Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales: La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por la Reglamentación del Ministerio de Industria.

2. PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA (RUIDOS Y VIBRACIONES).

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

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

- Explosiones e incendios. Las industrias de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirán en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas. Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotécnica, polvorines, garaje y estaciones de servicio, deberán atenderse en cuanto a su localización y características técnicas de protección a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (art. 25) y demás Reglamentos específicos que le afecten.

Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 23-5-61 y Orden Ministerial de 1-12-64 del Ministerio de Industria.

Los polvorines y pirotécnicos, según se establece en el art. 22 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos, aprobado por Real Decreto de 25-7-1.920 y Reglamento de Armas y Explosivos aprobado por Decreto de 27-12-46.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial correspondiente referente a "Instalaciones y reglamentos para la instalación y funcionamiento de centrales, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras" y el Decreto 3.151/68 de 28-11 referente a "Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión". La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios se regulará por lo establecido en el art. 17 y concordantes del "Reglamento Electrotécnico para baja tensión". (Decreto 2.413/73 de 20 de Septiembre).

-Vehículos de motor: Se prohíbe la circulación de vehículos que lancen humos que puedan dificultar la visibilidad a otros conductores o resulten nocivos (art.90 del Código de la Circulación). Se vigilará el nivel sonoro de los vehículos de motor (art. 210 III. del Código de la Circulación) sobre Homologación de vehículos automóviles en lo que se refiere al ruido por ellos producido.

TÍTULO SEGUNDO

REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I

OPERACIÓN URBANÍSTICA PRIMARIA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL RÉGIMEN DEL SUELO Y DEL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.

LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SU RÉGIMEN URBANÍSTICO:

SECCIÓN I

CONCEPTOS JURÍDICOS DE APLICACIÓN: DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

Artículo 2.1. La clasificación del suelo

1. CLASES DE SUELO.

El Plan General clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.

2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El Plan General clasifica como suelo urbano y urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial, se pretenden mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización, con arreglo a lo dispuesto en los párrafos siguientes.

La clasificación del suelo no urbanizable supone la exclusión de los terrenos así clasificados de dicho proceso.

3. CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO.

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

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

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

b.2. Los terrenos clasificados como suelo urbano en el planeamiento general aprobado con anterioridad a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística integrados en el núcleo urbano y consolidados por la edificación. Se considera consolidación por la edificación la ocupación del suelo por la edificación en más de un 50% del suelo edificable del ámbito de gestión propio de una actuación integrada definido con las exigencias de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

4. CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

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

b. El Plan General clasifica como suelo urbanizable:

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

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

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

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

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

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

5. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

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

b. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada no se entenderán incluidos en ámbitos ni con condiciones establecidas para

su desarrollo, por ello no será posible urbanizar los terrenos y estarán sujetos a las siguientes limitaciones

b.1. Deberán respetarse las determinaciones que sobre usos establezca el Plan General o, en su caso, las normas complementarias y subsidiarias de Planeamiento.

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

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

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

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

SECCIÓN II

LA CLASIFICACIÓN DE SUELO EFECTUADA EN EL TÉRMINO

Artículo 2.2. Clasificación del suelo municipal.

El presente Plan General clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, en las cantidades y proporciones que se expresan en el cuadro siguiente.

SUPERFICIES CLASIFICADAS EN TÉRMINO MUNICIPAL DE CAUDETE			
(PLAN GENERAL 2.001).			
	DEFINICIÓN DE ÁREAS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
1	SUELO URBANO	353.090 M2	
2	SUELO URBANIZABLE	342.263 M2	
3	SUELO NO URBANIZABLE	33.057.047 M2	
TOTAL		33.752.400 M2	

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
SUELO URBANO	353.090 M2
SUELO URBANIZABLE	342.263 M2
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	17.629.047 M2
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO	15.428.000 M2
TOTAL SUPERFICIE	33.752.400 M2

Artículo 2.3. Clasificación de suelo urbano.

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

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

SUPERFICIES CLASIFICADAS EN EL NUCLEO URBANO Y SU ENTORNO.
--

(PLANGENERAL 2.001).			
SECLASIFICA SUELO URBANIZABLE			
	DEFINICIÓN DE ÁREAS	TOTAL	PORCENTAJE
1	SUELO URBANO	353.090 M2	
1-A	SUPERFICIE CONSOLIDADA	319.095 M2	
1-B	SUPERFICIE SIN CONSOLIDAR	33.995 M2	
TOTAL			

Artículo 2.4. Clasificación de SUELO URBANIZABLE:

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

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

1. Se clasifica SUELO URBANIZABLE (de ordenación pormenorizada) de carácter RESIDENCIAL e INDUSTRIAL.

Se agrupan áreas residenciales e industriales en un Sector (2-A) y una única área de reparto y es ORDENADO PORMENORIZADAMENTE por el Plan General para facilitar su disponibilidad sin planeamiento de desarrollo.

Localización de este suelo: La zona Noreste.

2. Se clasifica SUELO URBANIZABLE de carácter INDUSTRIAL ordenado pormenorizadamente.

Un SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL agrupado en dos Sectores: 2-B y 2-E y en una única área de reparto para facilitar un desarrollo muy progresivo y una gestión eficaz respectivamente.

Alberga una instalación de castañuelas u otras hipotéticas industrias de transformación alimentaria ligadas a la proliferación de naves de criaderos de animales.

3. Localización del SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL sin ordenación pormenorizada en las superficies del Norte del núcleo donde ya se han establecido las industrias mencionadas. Se podría acceder a ellas desde la ronda perimetral o con nuevos enlaces desde la N-III. Es el Sector 2-F

4. Se clasifica al Norte SUELO URBANIZABLE de carácter RESIDENCIAL.

No se desarrolla pormenorizadamente.

Un SUELO URBANIZABLE agrupado en un único Sector (2-C) y en una única área de reparto para facilitar un desarrollo muy progresivo y una gestión eficaz respectivamente.

Localización de este suelo:

Las zonas Norte y Oeste serían las adecuadas para localizar suelo residencial extensivo.

5. Se clasifica al sur SUELO URBANIZABLE de carácter RESIDENCIAL.

No se desarrolla pormenorizadamente.

Un SUELO URBANIZABLE agrupado en un único Sector (2-D) y en una única área de reparto para facilitar un desarrollo muy progresivo y una gestión eficaz respectivamente.

Localización de este suelo:

La zona Sur, en contacto natural con el Barrio de La Ollería, sería otra zona idónea por su topografía, si bien se utilizaría solo las pendientes descendentes hacia el río Magro para evitar el posible impacto de ruido de la Autovía.

Desglose del Suelo Urbanizable:

SUPERFICIES CLASIFICADAS EN EL NUCLEO URBANO Y SU ENTORNO. (PLAN GENERAL 2.001).
DEFINICIÓN DE ÁREAS

2	SUELO URBANIZABLE		342.263 M2
	SUELO URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		196.474 M2
	2-A	SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL	34.960 M2
	2-B	SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL (NORTE)	70.070 M2
	2-E	SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL (NORESTE)	91.444 M2
	SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA		145.789 M2
	2-C	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL (NORTE-NOROESTE)	73.308 M2
	2-D	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL (SUR)	33.983 M2
	2-F	SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL (NORTE-NORESTE)	38.498 M2
SUPERFICIE TOTAL			695.353 M2

Artículo 2.5. Clasificación de Suelo No Urbanizable

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

Es la inmensa mayoría de la superficie del término, que asciende a 3.375,24 m² menos las áreas urbanas y urbanizables que son 695.353 m², es decir, 3.305,76 Has. en el que se configuran siete áreas distintas en función del tipo de protección al que se someten. Por las características del relieve y el desarrollo histórico del Término se contemplan áreas no urbanizables sin más y otras áreas protegidas. Es decir:

1. SUELO NO URBANIZABLE sujeto a régimen común.

Su superficie total es de 2.493,91 Has.

2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Su superficie total es de 811,8 Has.

SUPERFICIES CLASIFICADAS EN TÉRMINO MUNICIPAL DE CAUDETE			
(PLAN GENERAL 2.001).			
	DEFINICIÓN DE ÁREAS	SUPERFICIE	PORCENTAJE

3	SUELO NO URBANIZABLE	34.226.300 M2	
3-A	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	24.939.100 M2	
3-B	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	811.800 M2	

CAPÍTULO II

OPERACIONES URBANÍSTICAS SECUNDARIAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE Y DEL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD:

ZONIFICACIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO.

SECCIÓN A

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

Artículo 2.6. Criterios generales de zonificación: Disposiciones legales y reglamentarias de aplicación

1. LAS ZONAS DE ORDENACIÓN

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

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

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

2. NÚCLEOS HISTÓRICOS TRADICIONALES Y ORDENACIÓN DE INMUEBLES CATALOGADOS.

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

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

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

SECCIÓN B:

ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO CORRESPONDIENTE EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

DEFINICIÓN DEL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.

Artículo 2.7. Disposiciones legales sobre establecimiento de Areas de Reparto:

1. ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO.

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

2. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.

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

A) Uno o varios sectores completos; y

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

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

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

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

3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.

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

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

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

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área

de reparto, será la que, siendo más próxima adichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, enproporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

4. ÁREA DE REPARTO DE LOS TERRENOS DOTACIONALES PÚBLICOS

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

5. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTO.

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

Artículo 2.8. Disposiciones legales sobre determinación del aprovechamiento tipo.

1. DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

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

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

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

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

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

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

2. COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN EL USO Y LATIPOLOGÍA.

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

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

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

CAPÍTULO III

LA INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

SECCIÓN A

PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO Y SOCIEDADES URBANIZADORAS.

Artículo 2.9. Establecimiento de patrimonios públicos de suelo y sociedades urbanizadoras.

1. RESERVAS DE SUELO:

Los Ayuntamientos, las entidades locales supramunicipales y la Generalitat, en previsión de la ampliación de sus patrimonios públicos de suelo, podrán reservarse áreas para legitimar en ellas la expropiación de bienes inmuebles, cualquiera que sea su clasificación o calificación urbanística.

La reserva, si no estuviera prevista en el Plan General, se efectuará mediante Plan Especial y podrá ser incluso previa a la Programación de los terrenos. Dicha Programación, no obstante, podrá ser instada por los particulares -conforme al artículo 44 de la LRAU y siguientes-, solicitando autorización previa de la Administración titular de la reserva, quien, en su caso, podrá otorgarla con sujeción a las condiciones de interés público que procedan para lograr los fines sociales pretendidos al efectuarla.

2. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO:

Dichas Administraciones pueden también delimitar áreas para someter a tanteo y retracto administrativo todos o algunos de los inmuebles ubicados en ellas. La delimitación tendrá por objeto cualquiera de los fines expresados en el artículo 1 y se tramitará aprobando la relación de bienes y derechos afectados que se notificará al Registro de la Propiedad a los efectos legales.

3. PROMOCIONES PÚBLICAS URBANIZADORAS Y EDIFICATORIAS:

Las Administraciones a que las se refieren los números anteriores, pueden promover la construcción de cualesquiera edificaciones y urbanizaciones, constituir o tener la entera propiedad de sociedades dedicadas a ello y, con o sin mediación de éstas, participar en sociedades de economía mixta con igual finalidad.

Las sociedades antes mencionadas, en desarrollo de los Planes y Programas, podrán ser beneficiarias de la expropiación, incluso en supuestos distintos a los previstos en esta Ley para los casos de gestión indirecta, así como beneficiarse de ayudas públicas singulares o del ejercicio, por la Administración, de las potestades reguladas en este artículo o en el 42 de la LRAU. Dichos beneficios sólo serán de aplicación bajo estas condiciones:

A) Que se trate de actuaciones cuyo fin específico y exclusivo sea crear dotaciones públicas, promover suelo urbanizado para atender demandas sociales, o construir viviendas sujetas a algún especial régimen de protección social.

B) Además, si se otorgan en favor de sociedades con participación de capital privado, éste habrá de constituirse, para actuaciones concretas, en régimen de competencia pública u ofreciéndolo restringidamente, pero en condiciones de igualdad, a los propietarios de inmuebles afectados.

C) La enajenación de inmuebles que adquieran como beneficiarias del ejercicio de las potestades públicas antes mencionadas, se debe efectuar en condiciones de pública concurrencia y, en caso de venta, asegurar precios o garantías que impidan o dificulten la reventa con sobreprecio o el enriquecimiento injustificado de tercero. La misma regla se observará en la gestión de los patrimonios públicos de suelo.

CAPÍTULO IV

DETERMINACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS BIENES DE

DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

SECCIÓN I

DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS APLICABLES.

Artículo 2.10. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

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

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

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

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

4. Las nuevas vías interurbanas contiguas al núcleo de población y las áreas intersticiales entre éste y aquellas afectas por las servidumbres legales y las exigencias funcionales de la vialidad, se clasificarán como suelo urbanizable y se acondicionarán como zona ajardinada de fácil

conservación. Se exceptúan los casos en que el área intersticial tenga condiciones que permitan su explotación agraria racional, pudiéndose clasificar como suelo no urbanizable.

SECCIÓN B

LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN A LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

Artículo 2.11. Definición.

Los bienes de dominio público no municipal de Caudete de las Fuentes son los que se reflejan en el cuadro siguiente:

1. SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS.

Las VIAS PECUARIAS son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación, ocupación o usurpación.

La Ley 3/1.995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias regula su uso y protección

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

2. SISTEMA DE COMUNICACIONES.

CARRETERA	DENOMINACIÓN	km.		m.	m.	tm.		k m
		in.	fin.	plat	calz	ton	est	L
Caudete-Fuenterrobles.	CV-469	2,0	3,4	6,8	5,8	16	R	1, 4
Nacional N-III Madrid-Valencia	N-III	257, 8	263, 5	10	8,0	16	B	5, 7
Caudete-Camporrobles	CV-472	0,0	1,5	7,0	6,0	16	R	1, 5
Caudete-los Isidros	CV-465							
Caudete-Pino Ramudo	CV-452							
Autovía Madrid-Valencia								
TOTAL								9, 9

Regulación del sistema de comunicaciones según latitudaridad.

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO EN LA AUTOVIA MADRID-VALENCIA (LEY ESTATAL)

LÍMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 8 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 25 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	desde la arista exterior de la explanación
a 100 m	ZONA DE AFECCION	desde la arista exterior de la explanación
a 50 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO EN LA CARRETERA N-III (MADRID-VALENCIA)

(EN EL TRAMO URBANO DE LA TRAVESIA)

LIMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 3 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación

a 8 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	desde la arista exterior de la explanación
a 25 m	ZONA DE AFECCIÓN	desde la arista exterior de la explanación
a 25 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada (25 m)

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO EN LA CARRETERA N-III (MADRID-VALENCIA)

(ENTRAMOS QUE NO CONSTITUYEN TRAVESIA)

LIMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 5 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 25 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	desde la arista exterior de la explanación
a 100 m	ZONA DE AFECCION	desde la arista exterior de la explanación

a 50 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada
--------	-----------------------------	--

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO EN LAS CARRETERAS INTERURBANAS

(EN EL TRAMO URBANO DE LA TRAVESIA)

LIMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 3 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación (3 m)
a 18 m	ZONA DE PROTECCION	desde la arista exterior de la calzada (18 m)
	ZONA DE RESERVA	COINCIDE CON LA ZONA DE PROTECCION
a 18 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada (18 m)

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO EN LAS CARRETERAS INTERURBANAS

(ENTRAMOS QUE NO CONSTITUYEN TRAVESIA)

LIMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 3 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación (3 m)
a 18 m	ZONA DE PROTECCION	desde la arista exterior de la calzada (18 m)
	ZONA DE RESERVA	COINCIDE CON LA ZONA DE PROTECCION
a 18 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada (18 m)

Artículo 2.12. Características de las zonas

CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DEL SISTEMA VIARIO

DEFINICIÓN

1	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
	<p>No se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.</p> <p>Solo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio de interés general así lo exija.</p>
2	ZONA DE PROTECCIÓN
	<p>No podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.</p> <p>En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.</p> <p>Podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, siempre que garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía.</p>
3	ZONA DE RESERVA

	Son las superficies de suelo previstas para la ampliación y mejora de las carreteras existentes en el término a las que se aplica las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección. Se prohíben todas las obras que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.
--	---

CAPÍTULO V

DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO

DOTACIONAL PÚBLICO.

SECCIÓN A

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

Artículo 2.13. Régimen general del suelo dotacional.

El terreno que se incluye en las Redes Primaria y Secundaria de reservas de suelo dotacional tienen titularidad y destino público.

Los equipamientos incluidos en las Redes de reserva de suelo dotacional pueden ser objeto de construcción y gestión privada sobre dominio público en régimen de concesión de acuerdo con la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Artículo 2.14. Uso dotacional de Red Viaria y de aparcamientos.

Dentro de la Red Viaria se considera:

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

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

Artículo 2.15. Uso dotacional de equipamiento.

- El equipamiento puede ser:

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

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

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

-Infraestructura-servicio urbano (ID): instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras

análogas (como los destinados a la provisión de suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía, etc.)

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

- Condiciones de uso de equipamientos.

-Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le son de aplicación de acuerdo con las actividades que desempeñen.

-Los locales en los que se desempeñen actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a los locales vivideros.

Artículo 2.16. Uso dotacional de zona verde.

- Se consideran los siguientes tipos de Zonas Verdes:

- Area de Juego (AL): Son aquellas, colindantes a un equipamiento, en que quepa inscribir un círculo de 12 m. de diámetro, debiendo tener siempre 200 m²s de superficie mínima. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la Red Vial (RV).

- Jardín (JL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 1.000 m²s en que se inscriba un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

- Parque(QL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 m. de diámetro

- Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes.

- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

- Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.

- Suposición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.

- Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.

- Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino.

- Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

SECCIÓN B

DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO

DOTACIONAL PÚBLICO EFECTUADA.

Artículo 2.17. Delimitación de la RED PRIMARIA.

Por la exigencia del art.36 del RPCV y el art 17.2 LRAU de reservas de jardines de 5.000 m²/1.000 hab. que implicaría una dotación de 15.000 m² (con un techo poblacional máximo de 3.000 habitantes), se procede a una reserva superficial de 19.000 m².

Integra la RED PRIMARIA:

a) Red Primaria de Red viaria:

a.1) Carretera N-III en el tramo de travesía urbana que se grafica en el plan correspondiente incluyendo la rotonda sobre esta vía.

a.2) También integra la carretera que recorre el núcleo por el Oeste y conecta la N-III con el Polideportivo, el cementerio y los sectores industriales del Noreste

a.3) El vial que une la N-III con el Parque de Red Primaria, hasta su conexión con el suelo urbano situado al Sur.

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

b.1) Se proyecta un eje dotacional de espacios libres y zonas verdes con carácter de Parque Urbano entre la carretera N-III y el Río Madre, con una superficie de 19.000 m², que son suficientes para el techo poblacional previsto.

c) Red Primaria de suelo dotacional de Equipamiento.

c.1) Equipamiento social-cultural-institucional con una superficie de 4.980 m2 en la zona junto a la Iglesia y en contacto con la N-III.

c.2) Equipamiento deportivo con 13.516 m2, ocupado en gran parte por el campo de fútbol.

c.3) Equipamiento de servicios: Cementerio con 5.358 m2 (con la ampliación)

c.4) Equipamiento escolar con 5.139 m2. actuales.

RED PRIMARIA				
	DEFINICION DE AREAS		SUPERFICIES (M2)	
RESIDENCIAL				
DOTACIONAL	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO: JARDINES		19.000 m2	

	EQUIPAMIENTO. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	13.516 m2	
		EQUIPAMIENTO SOCIAL	4.980 m2	
		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	5.139 m2	
		EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS	5 358 m2	
	RED VIARIA Y APARCAMIENTOS Y ACCESO PEATONAL			

SECCIÓN C

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA GENERAL DE ORDENACIÓN EFECTUADA.

Artículo 2.18. Determinaciones de la ordenación.

Se completa la estructura viaria, ampliándose la dotación de zonas verdes con carácter de parque en la vega del río.

- Como estructura más general, se proyecta una ronda que circunda en parte al núcleo y que daría unidad a los dos núcleos que se configuran de acuerdo con la ordenación propuesta. Sin embargo sólo se considera red primaria los tramos de carreteras grafados en el plano correspondiente tal como se exponen en 3.3.1. La ronda por el Oeste que empalma las rotondas Norte, Oeste y la de la N-III ejecutada por la Diputación, será gestionada directamente por este Organismo. Al quedar la gestión de las rotondas afectas a cada Sector, las áreas que se reservan para la gestión y ejecución de la ronda Oeste estrictamente la del vial entre ellas. La reserva realizada es una franja de 43 metros: a la calzada corresponde 7 m. y 18 m. de protección a cada lado de la misma. Es una ronda de carácter lento con el doble fin de:

a.1) Un objetivo funcional: envolver y dar acceso a las áreas residenciales del Norte y del Sur, así como permitir la conexión con todas las vías de entrelazamiento comarcal.

a.2) Un objetivo estético y de recuperación de la imagen global del núcleo: visualizar desde el tramo Sur la cornisa con toda su volumetría, forma, textura y color.

- Se proyecta un eje dotacional de espacios libres y zonas verdes con carácter de parque-urbano determinado por la carretera N-III y el río Madre. Este eje es propiamente el diámetro SO-NE que se convierte en el eje vertebrante del conjunto.

Este espacio amplio bien diseñado en su conjunto facilita el fenómeno de apropiación perceptiva global del núcleo urbano en su rica variedad, lo que no sería posible sin el mismo, y posiblemente la única posibilidad de mantener los niveles estéticos como ha sucedido en otros núcleos de vigorosa caracterización urbana.

En su punto más elevado, desde donde domina las tierras que desde ahí descienden en declive hacia el río Madre. El crecimiento del caserío, en su adaptación a la topografía del terreno, con sus límites parcelarios mínimos, origina la riquísima volumetría que caracteriza al núcleo, perceptible fundamentalmente desde los ángulos del sur.

El recorrido escenográfico desde la continua cornisa que origina el relieve en estos ángulos hace que esa circulación sea recogida como objetivo de proyecto.

- Como estructura interna de viario, se respetan las direcciones fundamentales de la trama urbana en su núcleo originario se disponen casi ortogonalmente, teniendo portanto las direcciones NO-SE y NE-SO.

- En los Sectores 2-C, 2-F y 2-D, pese a no ser de ordenación pormenorizada, se ha diseñado con carácter indicativo una estructura interna primaria del viario que podrá ser ajustada al redactar el correspondiente Plan Parcial. Las dotaciones correspondientes a cada Sector completarán la red dotacional existente.

- La forma de agrupación edificatoria en las zonas consolidadas se realiza por tanto formando manzanas rectangulares cerradas respetando los tamaños variados y formas predominantemente longitudinales, que oscilan de 50 a 100 metros. (supone una rectificación de la estructura viaria de las NNSS de 1.989)

- Pero también se consolidan manzanas atípicas ocupadas por naves dedicadas al sector primario, sobre todo en el SO, o destinadas al equipamiento municipal, o educativo, al E. No obstante son unidades que hacen crecer orgánicamente el núcleo urbano.

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN: CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DEL

SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

SECCIÓN A

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

Artículo 3.1 Sistemas de ordenación

1. DEFINICIÓN. Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

2. CLASES. Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

a. Ordenación por alineación de calle (MANZANA)

a.1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

a.2. Los parámetros urbanísticos definatorios de la ordenación por alineación de calle son:

-la alineación de vial,

-la altura reguladora y

-la profundidad edificable.

a.3. Elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

b. Ordenación por edificación aislada (BLOQUE)

b.1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

b.2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son:

-el coeficiente de edificabilidad neta,

-el coeficiente de ocupación,

-las distancias a lindes y

-la altura reguladora.

b.3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

c. Ordenación por definición volumétrica (VOLUMEN)

c.1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.

c.2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son:

-el coeficiente de edificabilidad neta,

-la altura reguladora

- y las alineaciones del volumen.

c.3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

Artículo 3.2. Tipologías edificatorias

1. DEFINICIÓN. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

2. TIPOS. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

a. Manzana compacta.

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

b. Manzana cerrada.

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

c. Bloque exento.

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

d. Bloque adosado.

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

e. Volumen específico

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

f. Volumen contenedor

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

Artículo 3.3. Usos globales

1. DEFINICIÓN. Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

2. TIPOS. A los efectos del Reglamento de Zonas de Ordenación, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial y terciario.

a. Uso residencial

a.1. Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

a.2. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

-Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

-Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

b. Uso industrial

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

c. Uso terciario

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

Artículo 3.4. Zona de ordenación urbanística

1. DEFINICIÓN. Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

2. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

3. RELACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

residencial manzana compacta

residencial manzana cerrada

residencial unitario bloque exento

residencial múltiple bloque exento

residencial unitario bloque adosado

residencial múltiple bloque adosado

residencial múltiple volumen específico

residencial múltiple volumen contenedor

industrial/terciario manzana compacta

industrial/terciario bloque exento

industrial/terciario bloque adosado

terciario volumen específico

terciario volumen contenedor

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

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

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

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

SECCIÓN B

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

Artículo 3.5. La zonificación efectuada en el territorio

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

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

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

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

Se delimitan las siguientes zonas prototípicas de ordenación urbanística:

A. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

1. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (SU-ZNH)

2. ZONADE AMPLIACION DE CASCO (SU-ACA)

3. ZONADE VIVIENDA ADOSADA (SU-ADO)

4. ZONAINDUSTRIAL EN MANZANA (SU-INM)

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

5. ZONADE VIVIENDA ADOSADA EN (SAU-OP-ADO)

6. ZONAINDUSTRIAL EN MANZANA EN (SAU-OP-INM)

7. ZONAINDUSTRIAL AISLADA (SAU-OP-INA)

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

8. ZONADE VIVIENDA AISLADA (SAU-SOP-AIS)

9. ZONAINDUSTRIAL AISLADA (SAU-SOP-INA)

D. SUBZONAS DE RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

10. ZONADOTACIONAL (SDOT)

10.1.ZONASVERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES (SDOT-ZV)

10.2.ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL (SDOT-EQ)

10.3.ZONADOTACIONAL DE RED VIARIA Y APARCAMIENTOS (SDOT-RV+AV)

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

Se define por tanto una SUBZONA DOTACIONAL inserta en cada una de las tres anteriores, con una regulación similar en todas ellas. No obstante, para facilitar la utilización de este documento, se han especificado los parámetros de cada una en la ZONA DOTACIONAL DEL SUELO URBANO. La SUBZONA DOTACIONAL, a su vez, se subdivide en las siguientes zonas:

-1.ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES (SDOT-ZV)

- 2.ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL (SDOT-EQ)

- 3.ZONADOTACIONAL DE RED VIARIA Y APARCAMIENTOS (SDOT-RV+AV)

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

SECCIÓN C

LA ZONIFICACIÓN EFECTUADA EN EL SUELO URBANO

Artículo 3.6. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL(SU-ZNH)

1. **ÁMBITO.** La zona de núcleo histórico está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan. Esta zona tiene por objeto respetar y mantener las características ambientales e históricas.

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

3. USOS PORMENORIZADOS.

a) Uso dominante

-Residencial: tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles

-Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.

-Dotacional: equipamiento, zonas verdes y espacios libres y aparcamientos.

-Industrial: talleres artesanales, almacenes y pequeñas industrias nocatalogables como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

c) Usos incompatibles

-Almacenes: en el resto de modalidades, salvo que el Plan disponga otra cosa.

-Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

a) relativos a la manzana y el vial

-Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

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

-Pacios:

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

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

b) relativos a la parcela: La Parcela mínima edificable queda definida por las condiciones siguientes:

-parcela mínima: Es la que permite una superficie mínima edificable en planta de 60 m².

-frente mínimo de parcela 4,5 m.

-forma: círculo inscrito mínimo de 4 m. de diámetro

y ángulos medianeros

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

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

- Las parcelas serán edificables en toda su profundidad.

d) relativos a la intensidad de la edificación.

-Coeficiente de ocupación: 100%

-Coeficiente de edificabilidad bruta: 1,5 m²/m²

-Coeficiente de edificabilidad neta máximo: 2,5 m²/m²

-Hasta 100 m² de parcela: 2,5 m²/m²

-Desde 100 m² a 200 m²: 2 m²/m²

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

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

e) relativos al volumen y forma

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

- Altura máxima reguladora: es de 10 metros, que podrá incrementarse hasta un 15% cuando la altura de edificios de equipamiento o protegidos colindantes lo requiera para regularizar cornisas. Por encima de la altura de cornisa deberá ir unacubierta de teja árabe (o similar) que cubra al menos el 50% de la superficie de la planta superior, pudiendo el resto ir como terraza plana. Los faldones de las cubiertas oscilarán entre un máximo de un 50% de pendiente y un mínimo de un 30%. Los que recaen a la alineación exterior deberán llegar a fachada sin ningún hueco, ni cuerpo de edificación, excepto chimeneas.

La altura mínima de edificación será de una planta menos de la altura máxima para evitar rupturas volumétricas antiestéticas.

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

- Planta Áticos: no estarán permitidos.

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

-Semisótanos: Estarán permitidos.

-Sótanos: No estarán permitidos.

-Cuerpos volados: Se admiten porque aparecen en las manzanas de este casco histórico constituyendo su fisonomía particular. Estarán permitidos por encima de los 3,5 metros de altura medidos en cualquier punto de la fachada desde la rasante de la acera. Las condiciones de los voladizos son las siguientes:

Encalles de ancho inferior a 5 m. no se permiten.

Encalles de ancho entre 5 m. y 6 m. el vuelo máximo será de 50 cm. sin ningún cerramiento (balcón)

Encalles de ancho entre 6 m. y 8 m. el vuelo máximo será de 60 cm. pudiendo ser un cuerpo volado corrido pero no cerrado, tal como existe actualmente y se documenta en el Catálogo.

Encalles de ancho entre 8 m. y 10 m. el vuelo máximo será de 70 cm. autorizándose un cuerpo volado corrido en el 50% de la longitud de la fachada.

Encalles de ancho superior a 10 m. el vuelo máximo será de 90 cm. pudiendo ser un cuerpo volado corrido pero no cerrado, tal como existe actualmente y se documenta en el Catálogo.

Los voladizos se apartarán de las medianeras una distancia igual a su vuelo, y como mínimo 60 cm. salvo constitución de servidumbre; en este último caso debe dar setrato homogéneo a la fachada de ambos edificios. En las edificaciones en rincón, los vuelos tendrán que separarse un mínimo de 90 cm. del planobisector.

Se limita el grosor de las losas voladas de los balcones a un máximo de 15 cm. para reforzar la tipología tradicional.

-Elementos salientes de fachada:

Encalles de ancho inferior a 4 m. solo se autorizan aleros con un máximo de 40 cm. y salientes ornamentales con un máximo de 12 cm.

5. CONDICIONES DE LAS RESERVAS DOTACIONALES DE LA ZONA.

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

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

6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

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

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

No se permiten materiales ni soluciones constructivas y estéticas que no se ajusten al uso tradicional. Se primará el uso de la teja árabe y fachadas enfoscadas y pintadas de blanco. No se permitirán los alicatados en fachadas exteriores.

Las cerchas en el caso urbano serán de 20 por 20 de hormigón en cuatro pastillas.

A. CALIFICACIÓN: ZONAS EN SUELO URBANO

1. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL(1-SU-ZNH)

<![if !supportMisalignedColumns]>

<![endif]>

1.ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (ZNH)		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL		CÓDIGO: ZNH
MUNICIPIO: CAUDETE DE LAS FUENTES (VALENCIA)		PLANEAMIENTO P.G.O.U DE 2.001
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES

RESIDENCIAL	TERCIARIO	INDUSTRIAL
	DOTACIONAL	ALMACENES
	INDUSTRIAL COMPATIBLE	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA			
PARCELA		POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA	
PARCELA MÍNIMA	60 m ²	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	-
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	4,5 m	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES	-

CÍRCULO INSERTO MÍNIMO (D)	4 m	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	-
ÁNGULOS MEDIANEROS		PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	-
OCUPACIÓN MÁXIMA	100%	PATIOS INTERSTICIALES (CÍRCULO INSCRITO)	3 m
		PATIOS ABIERTOS A FACHADA (ANCHO MÍNIMO)	3 m
CONDICIONES DE VOLUMEN			
INTENSIDAD (COEFICIENTES)		VOLUMEN Y FORMA	
DE EDIFICABILIDAD NETA (IE)	2,5 m ² /m ²	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3
Hasta 100 m ² de parcela	2,5 m ² /m ²	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	10 m
Desde 100 m ² a 200	2 m ² /m ²	ALTURA MÁXIMA INCREMENTABLE DE REGULARIZACIÓN	15%

	Desde 200 m2	1,8 m2/m2	ÁTICOS	-
	En mejoras de edificación	(IE) actual	SÓTANOS	-
DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)		1 m2/m2	SEMISÓTANOS	
			CUERPOS VOLADOS (VUELO MÁXIMO)	
			CALLES ANCHO < DE 5 m	-
			CALLES DE ANCHO ENTRE 5 m Y 6 m	50 cm
			CALLES DE ANCHO ENTRE 6 m Y 8 m (50% de mirador)	60 cm
			CALLES DE ANCHO ENTRE 8 m Y 10 m (50% de mirador)	70 cm
			CALLES DE ANCHO > DE 10 m(50% de mirador)	90 cm

OTRASCONDICIONES		
ZONASVERDES	ZONAS DE EQUIPAMIENTO	ZONA VIARIA, APARCAMIENTO
	Se incrementan hasta 10,50 metros lasalturas máximas de cornisa de las edificaciones de las zonas de equipamientode carácter cultural o social permitidas en suelo urbano residencial.	

Artículo 3.7. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA)

1. ÁMBITO. La zona de ampliación de casco estáconstituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en losplanos de Calificación del suelo del Plan.

2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA. La zona de ampliaciónde casco se configura por la integración del sistema de ordenación poralineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el usoglobal residencial.

3. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante

-Residencial: tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles

-Terciario: con las limitaciones.

-Dotacional: equipamiento, zonas verdes y espacios libres y aparcamientos.

-Industrial: talleres artesanales, almacenes y pequeñas industrias nocatalogables como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

c) Usos incompatibles

-Almacenes: en el resto de modalidades, salvo que el Plan disponga otra cosa.

-Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

a) relativos a la manzana y el vial

-Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

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

-Patios:

-Podrán construirse patios abiertos a fachada o retranqueos, sin que en ningún caso se dejen medianeras vistas a partir del techo de planta baja. No tendrán consideración de patios abiertos a fachada los retranqueos cuya profundidad sobre la línea de fachada sea inferior a 1,5 m., siendo obligatorio tratar como fachada los paramentos que queden a la vista. Los patios abiertos a fachada o retranqueos deberán tener un ancho superior a 3 m. y su profundidad no excederá a su anchura en la línea de fachada y es superior a 1,5 m.

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

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

b) relativos a la parcela

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

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

frente mínimo de parcela 6 m.

forma: círculo inscrito mínimo de 5 m. de diámetro

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

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

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

-Profundidad máxima edificable:

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

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

-Retranqueos: Podrán construirse retranqueos cuya profundidad sobre la línea de fachada sea inferior a 1,5 m.

d) relativos a la intensidad de la edificación.

-Coeficiente de ocupación: 100%

-Coeficiente de edificabilidad bruta: 1,5 m²/m²

-Coeficiente de edificabilidad neta:

Hasta 100 m² de parcela: 2,5 m²/m²

Desde 100 m² a 200 m²: 2 m²/m²

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

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

e) relativos al volumen y forma

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

- Altura máxima reguladora: es de 9,50 metros, que podrá incrementarse hasta un 15% cuando la altura de edificios de equipamiento o protegidos colindantes lo requiera para regularizar cornisas. Por encima de la altura de cornisa deberá ir una cubierta de teja árabe o similar que cubra al menos el 50% de la superficie de la planta superior, pudiendo el resto ir como terraza plana (para cubrir con materiales que no armonicen, será preceptivo que la parte de cubierta más visible sea de los antedichos materiales). Los faldones de las cubiertas oscilarán entre un máximo de un 50% de pendiente y un mínimo de un 30%. Los que recaen a la alineación exterior deberán llegar a fachada sin ningún hueco, ni cuerpo de edificación, excepto chimeneas.

Ensolares que den fachada a dos o más calles, con alturas diferentes, se podrá continuar el número de plantas de la mayor a lo largo de la fachada de menor número de plantas, hasta una longitud de fachada del doble de ancho de la calle menor y con un tope máximo de 20 metros.

Se podrán autorizar hasta una plantamenos de las señaladas en el plano de alturas, con la condición de tratar lasmedianeras vistas como fachadas.

- PlantaÁticos: No estarán permitidos.

- Aprovechamientobajo cubierta: Se permite la utilización de este espacio para distintos usos.Será habitable si está vinculado funcionalmente a la planta inferior.

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

-Semisótanos: Estarán permitidos.

-Sótanos: No estarán permitidos.

-Cuerpos volados: estarán permitidos por encima de los 3,5 metros de alturamedidos en cualquier punto de la fachada desde la rasante de la acera.

Lascondiciones de los voladizos son las siguientes:

Encalles de ancho inferior a 5 m. no se permiten.

Encalles de ancho entre 5 m. y 6 m. el vuelo máximo será de 50 cm. sin ningúcerramiento (balcón)

Encalles de ancho entre 6 m. y 8 m. el vuelo máximo será de 60 cm. pudiendo ser el 50% de mirador (cerrado).

Encalles de ancho entre 8 m. y 10 m. el vuelo máximo será de 70 cm. autorizándose un máximo del 50% de la longitud de la fachada como mirador.

Encalles de ancho superior a 10 m. el vuelo máximo será de 90 cm. con un máximo del 50 % como mirador.

Los voladizos se apartarán de las medianeras una distancia igual a su vuelo, y como mínimo 60 cm. salvo constitución de servidumbre; en este último caso debe dar setrato homogéneo a la fachada de ambos edificios. En las edificaciones en rincón, los vuelos tendrán que separarse un mínimo de 90 cm. del planobisector.

-Elementos salientes: Se prohíbe la construcción de marquesinas que superen un vuelo de 0,30 m. En calles de anchura menor de 6 metros no sobrepasarán los 40cm. en cualquier caso.

5. CONDICIONES DE LAS RESERVAS DOTACIONALES DE LA ZONA.

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

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

6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

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

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

No se permiten materiales ni soluciones constructivas y estéticas que no se ajusten al uso tradicional: Se facultará la utilización de distintos materiales para la cubierta siempre que la parte que confluye con la cornisa sea de teja árabe.

Las aceras serán de plaqueta de hormigón serán de 20 por 20 en cuatro pastillas.

A. CALIFICACIÓN: ZONAS EN SUELO URBANO

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

<![if !supportMisalignedColumns]>

<![endif]>

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

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

CÓDIGO:

AMPLIACIÓN DE CASCO		ACA
MUNICIPIO: CAUDETE DE LAS FUENTES (VALENCIA)		PLANEAMIENTO P.G.O.U DE 2.001
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	RESIDENCIAL

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

	INDUSTRIAL COMPATIBLE	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA		POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA	
PARCELA MÍNIMA	75 m ²	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	-
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES	-
CÍRCULO INSERTO MÍNIMO (D)	5 m	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	-
ÁNGULOS MEDIANEROS	80°	PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	-

OCUPACIÓN MÁXIMA	100%	PATIOS INTERSTICIALES (CÍRCULO INSCRITO)	3 m
		PATIOS ABIERTOS A FACHADA (ANCHO MÍNIMO)	3 m

CONDICIONES DE VOLUMEN

INTENSIDAD (COEFICIENTES)		VOLUMEN Y FORMA	
DE EDIFICABILIDAD NETA (IE)	2,5 m ² /m ²	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3
Hasta 100 m ² de parcela	2,5 m ² /m ²	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	9,50 m
Desde 100 m ² a 200	2 m ² /m ²	ALTURA MÁXIMA INCREMENTABLE DEREGLARIZACIÓN	15%
Desde 200 m ²	1,8 m ² /m ²	ÁTICOS	-
En mejoras de edificación	(IE) actual	SÓTANOS	-

DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	1 m ² /m ²	SEMISÓTANOS	1 m
		CUERPOS VOLADOS (VUELO MÁXIMO)	
		CALLES ANCHO < DE 5 m	-
		CALLES DE ANCHO ENTRE 5 m Y 6 m	50 cm
		CALLES DE ANCHO ENTRE 6 m Y 8 m (50% de mirador)	60 cm
		CALLES DE ANCHO ENTRE 8 m Y 10 m (50% de mirador)	70 cm
		CALLES DE ANCHO > DE 10 m (50% de mirador)	90 cm

OTRAS CONDICIONES		
ZONAS VERDES	ZONAS DE EQUIPAMIENTO	ZONA VIARIA, APARCAMIENTO

	Se incrementan hasta 10,50 metros las alturas máximas de cornisa de las edificaciones de las zonas de equipamiento de carácter cultural o social permitidas en suelo urbano residencial.	
--	--	--

Artículo 3.8. ZONA DE VIVIENDA ADOSADA (SU-ADO)

1. **ÁMBITO.** La zona de viviendas adosadas está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan. Corresponde a las áreas de reciente crecimiento urbano con tipología dominante de vivienda unifamiliar adosada, con posibilidad de jardín privado u ocupación total de la parcela.

2. **CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.** La zona de viviendas adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

3. **USOS PORMENORIZADOS**

a) **Uso dominante**

Residencial: en su modalidad unitario (residencial unifamiliar).

b) **Usos incompatibles**

Industrial:

En todas sus categorías excepto almacenes cuya superficie de almacenaje sea inferior a los 200 m².

Terciario:

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

Oficinas: en sus categorías de superficie destinada a este uso mayor del 50%.

Hoteles: en sus categorías de superficie destinada a este uso con superficie mayor de 400 m² o con más de 10 habitaciones.

Recreativo: cuando los locales tienen un aforo superior a 100 personas.

c) Usos compatibles

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

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

-Residencial: en su modalidad múltiple

Expresamente se prohíben los usos compatibles en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

a) relativos a la manzana y el vial

-Alineaciones de viales: se definen tres alineaciones- de calle, de fachada e interior- , con carácter obligatorio, pudiendo coincidir algunas de ellas, incluso las tres en toda su longitud o en parte de la misma.

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

b) relativos a la parcela

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

-parcela mínima: Es la que permite una superficie mínima edificable en planta de 80 m²., es decir 100 m² de suelo.

-frente mínimo de parcela 6 m.

-forma: círculo inscrito mínimo de 6 m. de diámetro

- y ángulos medianeros: no deben formar un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

c) relativos a la posición de la edificación.

-Distancia mínima al linde frontal: Cuando la alineación de la edificación dista respecto al linde frontal de la parcela, la superficie comprendida entre ambas se ajardinará. La alineación exterior se materializará mediante fábrica de 80cm. de altura y seto vegetal o cerca calada con altura inferior a 2,20 m.

d) relativos a la intensidad

-Coeficiente de ocupación: 80%

-Coeficiente de edificabilidad neta máximo: 1 m²/m²

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

e) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es de dos. El número de plantas es el que viene graficado para cada frente de manzana de esta zona en los planos de alturas del suelo más consolidado.

- Altura máxima reguladora: es de 8 m. en edificios de dos plantas. Por encima de la altura de cornisa deberá ir una cubierta de teja árabe (o similar) que cubra al menos el 50% de la superficie de la planta superior, pudiendo el resto ir como terraza plana. Los faldones de las cubiertas oscilarán entre un máximo de un 50% de pendiente y un mínimo de un 30%. Los que recaen a la línea de fachada o a la alineación exterior deberán llegar a fachada sin ningún hueco, ni cuerpo de edificación, excepto chimeneas. Se podrán autorizar hasta una planta menos de las señaladas en el plano de alturas, con la condición de tratar las medianeras vistas como fachadas.

- Planta áticos: estarán permitidos.

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

-Semisótanos: Estarán permitidos.

-Sótanos: Estarán permitidos.

-Cuerpos volados: estarán permitidos por encima de los 3,5 metros de altura medidos en cualquier punto de la fachada desde la rasante de la acera. Las condiciones de los voladizos cuando las líneas de fachada e interior coinciden con las alineaciones exteriores, son las siguientes:

Encalles de ancho entre 6 m. y 8 m. el vuelo máximo será de 60 cm. pudiendo ser el 50% de mirador (cerrado).

Encalles de ancho entre 8 m. y 10 m. el vuelo máximo será de 70 cm. autorizándose un máximo del 50% de la longitud de la fachada como mirador.

Encalles de ancho superior a 10 m. el vuelo máximo será de 90 cm. con un máximo del 50 % como mirador.

Los voladizos se apartarán de las medianeras una distancia igual a su vuelo, y como mínimo 60 cm. salvo constitución de servidumbre; en este último caso debe dar setrato homogéneo a la fachada de ambos edificios. En las edificaciones en rincón, los vuelos tendrán que separarse un mínimo de 90 cm. del plano bisector.

-Elementos salientes de fachada:

Solose autorizan aleros con un máximo de 40 cm. y salientes ornamentales con un máximo de 12 cm.

Encalles de ancho superior a 10 m. los aleros tendrán un máximo de 70 cm.

5. CONDICIONES DE LAS RESERVAS DOTACIONALES DE LAZONA.

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

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

6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

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

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

No se permiten materiales ni soluciones constructivas y estéticas que no se ajusten al uso tradicional.

Para las actuaciones conjuntas podrán realizarse agrupaciones de varias viviendas en una parcela, debiendo definirse, en todo caso, los parámetros siguientes: número de viviendas mínimo de la agrupación, superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda, superficie mínima de la actuación y porcentaje mínimo de superficie de los espacios libres comunes. El aspecto global de este Proyecto unitario deberá respetar, promoviendo la eliminación de elementos añadidos.

Las cerchas serán de placa de hormigón serán de 20 por 20 en cuatro pastillas.

A. CALIFICACIÓN: ZONAS EN SUELO URBANO

3. ZONA DE VIVIENDA ADOSADA (3-SU-ADO)

<![if !supportMisalignedColumns]>

<![endif]>

3. ZONA DE VIVIENDA ADOSADA (SU-ADO)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DE VIVIENDA ADOSADA (ADO)	CÓDIGO: ADO
MUNICIPIO:	PLANEAMIENTO

CAUDETE DE LASFUENTES (VALENCIA)		P.G.O.U DE 2.001
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE ADOSADO	RESIDENCIAL

USOSPORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNITARIO	TERCIARIO	COMERCIAL (>200 M2)
	DOTACIONAL	OFICINAS(>50%)
	RESIDENCIAL MÚLTIPLE	HOTELES (>400 M2 O 10 HAB.)
		RECREATIVO (>100 PERS.)

		INDUSTRIAL
--	--	------------

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA		POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA	
PARCELA MÍNIMA	100 m ²	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	-
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES	-
CÍRCULO INSERTO MÍNIMO (D)	6 m	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	-
ÁNGULOS MEDIANEROS	80°	PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	-
OCUPACIÓN MÁXIMA	100%	PATIOS INTERSTICIALES (CÍRCULO INSCRITO)	3 m

		PATIOS ABIERTOS A FACHADA (ANCHO MÍNIMO)	3 m
CONDICIONES DE VOLUMEN			
INTENSIDAD (COEFICIENTES)		VOLUMEN Y FORMA	
DE EDIFICABILIDAD NETA (IE)	1 m ² /m ²	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
		ALTURA MÁXIMA REGULADORA	8 m
		ALTURA MÁXIMA INCREMENTABLE DEREGULARIZACIÓN	-
		ÁTICOS	PERM.
		SÓTANOS	PERM.
		SEMISÓTANOS	PERM.
		CUERPOS VOLADOS (COINCIDENCIA DE ALINEACIONES)	

		CALLES DE ANCHO ENTRE 6 m Y 8 m (50% demirador)	60 cm
		CALLES DE ANCHO ENTRE 8 m Y 10 m (50% demirador)	70 cm
		CALLES DE ANCHO > DE 10 m (50% demirador)	90 cm

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

Artículo 3.9. ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA EN (SU-INM)

1. ÁMBITO. La zona industrial en manzana está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan. Se desarrolla junto a manzanas residenciales o en parcelas de estas mismas manzanas.

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

3. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante

-Industrial:

-Instalaciones exentas compatibles con el uso residencial, es decir:

-Superficie máxima construida: 400 m².

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

-Altura de la edificación 5 m.

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

-Almacenaje.

b) Usos incompatibles

-Industrial incompatible con proximidad de viviendas.

-Terciario:

-Oficinas: excepto las ligadas a la actividad.

-Hoteles: en todas sus categorías.

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

c) Usos compatibles

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

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

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

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

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

a) relativos a la manzana y el vial

-Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

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

b) relativos a la parcela

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

-parcela mínima: Es la que permite una superficie mínima edificable en planta de 200 m² en las nuevas segregaciones, es decir, será de 200 m² de suelo.

-frente mínimo de parcela 10 m.

-forma: círculo inscrito mínimo de 10 m. de diámetro

- yángulos medianeros: no deben formar un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

c) relativos a la posición de la edificación.

-Distancia mínima al linde frontal: No se exige.

d) relativos a la intensidad

-Coeficiente de ocupación: 100%

-Coeficiente de edificabilidad bruta: 1,5 m²/m²

-Coeficiente de edificabilidad neta máximo: 1 m²/m²

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

e) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es de una, excepto las edificaciones destinadas a usos terciarios vinculadas a la actividad industrial, en que se admitirán dos plantas siempre que no ocupen más del 20% de la parcela y no sobrepasen la altura máxima reguladora.

- Altura máxima reguladora: es de 8 metros.

-Semisótanos: Estarán permitidos.

- Sótanos: Estarán permitidos.

-Cuerpos volados: No estarán permitidos.

-Elementos salientes de fachada: No se autorizan

La altura máxima total puede superarse. Los elementos singulares de las instalaciones de la industria: chimeneas, silos, podrán superar la altura máxima con la autorización correspondiente.

5. CONDICIONES DE LAS RESERVAS DOTACIONALES DE LA ZONA.

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

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

A. CALIFICACIÓN: ZONAS EN SUELO URBANO

4. ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (4-SU-INM)

<![if !supportMisalignedColumns]>

<![endif]>

4.ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (INM)		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIALEN MANZANA (INM)		CÓDIGO: INM
MUNICIPIO: CAUDETE DE LASFUENTES (VALENCIA)		PLANEAMIENTO P.G.O.U DE 2.001
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOSPORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES

INDUSTRIAL (MAX. 400 M2)	COMERCIAL (>200 M2)	OFICINAS NO ANEJAS
ALMACENAJE	DOTACIONAL	HOTELES
	RESIDENCIAL (1VIV/ACT)	RECREATIVO (AFORO>300)
		INDUSTRIAL (>400 M2)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA		POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA	
PARCELA MÍNIMA	200 m ²	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	-
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	10 m	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES	-

CÍRCULO INSERTO MÍNIMO	10 m	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	-
ÁNGULOS MEDIANEROS	80°	PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	
OCUPACIÓN MÁXIMA		ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	

CONDICIONES DE VOLUMEN

INTENSIDAD (COEFICIENTES)		VOLUMEN Y FORMA	
DE EDIFICABILIDAD NETA	0,95 M2/M2	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	1
DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 M2/M2	INCREMENTO DE PLANTAS EN UN 20% USOTerciario	
DE OCUPACIÓN	100%	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	8 m
DE DENSIDAD MÁXIMA		ALTURA MÁXIMA INCREMENTABLE DE INSTALACIONES	12 m

		SÓTANOS	
		CUERPOS VOLADOS	

OTRASCONDICIONES		
ZONAS VERDES	ZONAS DE EQUIPAMIENTO	ZONA VIARIA, APARCAMIENTO

SECCIÓN D

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO

URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 3.10. ZONA DE VIVIENDA ADOSADA EN SU-OP(ADO)

1. ÁMBITO. La zona de viviendas adosadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan. Corresponde a

las áreas de crecimiento más próximas al casco urbano a las que se pretende conferir una baja densidad con tipología dominante de vivienda unifamiliar adosada, con posibilidad de jardín privado.

2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA. La zona de viviendas adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

3. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante

Residencial: en su modalidad unitario (residencial unifamiliar).

b) Usos incompatibles

Industrial:

En todas sus categorías excepto almacenes cuya superficie de almacenaje sea inferior a los 200 m².

Terciario:

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

Oficinas: en sus categorías de superficie destinada a este uso mayor del 50%.

Hoteles: en sus categorías de superficie destinada a este uso con superficie mayor de 400 m² o con más de 10 habitaciones.

Recreativo: cuando los locales tienen un aforo superior a 100 personas.

c) Usos compatibles

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

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

-Residencial: en su modalidad múltiple

Expresamente se prohíben los usos compatibles en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

a) relativos a la manzana y el vial

-Alineaciones de viales: se definen tres alineaciones- de calle, de fachada e interior- , con carácter obligatorio, no pudiendo coincidir.

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

b) relativos a la parcela

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

-parcela mínima: Es la que permite una superficie mínima edificable en planta de 105 m², es decir de 150 m² de suelo.

-frente mínimo de parcela 6 m.

-forma: círculo inscrito mínimo de 6 m. de diámetro

- y ángulos medianeros: no deben formar un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

c) relativos a la posición de la edificación.

-Distancia mínima al linde frontal: La alineación de la edificación distará 3 m. respecto al linde frontal de la parcela. La superficie comprendida entre ambas se ajardinará. La alineación exterior se materializará mediante fábrica de 80cm. de altura y seto vegetal o cerca calada con altura inferior a 2,20 m.

d) relativos a la intensidad

-Coeficiente de ocupación: 70%

-Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,5 m²/m²

-Coeficiente de edificabilidad neta máximo: 0,7 m²/m²

e) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es de dos.

- Altura máxima reguladora: es de 8 m. en edificios de dos plantas. Por encima de la altura de cornisa deberá ir una cubierta de teja árabe (o similar) que cubra al menos el 50% de la superficie de la planta superior, pudiendo el resto ir como terraza plana. Los faldones de las cubiertas oscilarán entre un máximo de un 50% de pendiente y un mínimo de un 30%. Los que recaen a la línea de fachada deberán llegar a la misma sin ningún hueco, ni cuerpo de edificación, excepto chimeneas. Se podrán autorizar hasta una planta menos de las señaladas en el plano de alturas, con la condición de tratar las medianeras vistas como fachadas.

- Planta áticos: estarán permitidos.

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

- Semisótanos: Estarán permitidos.

-Sótanos: Estarán permitidos.

5. CONDICIONES DE LAS RESERVAS DOTACIONALES DE LAZONA.

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

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

EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTANDARES (L: LRAU) (R: RP)	
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: 42,5 % de m ² S(sector)	
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD-	L: ISD > 35 m ² de suelo/100 m ² (T.E)	
	RV-AV	R: 17,5% de la sup. del sector	
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES	ZV	L: 15 m ² de suelo/ 100 m ² de (T.E.)	

				L Y R: 10% m2 de la sup. del sector
		EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICOY SOCIAL	EQ	R: 7,5% de la sup. del sector
		DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	25% de la sup. del sector
		RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV	
		APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/2 (u.r)+ 1 plaza/ 20 (u.r)

6. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE AGRUPACIÓN.

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

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

No se permiten materiales ni soluciones constructivas y estéticas que no se ajusten al uso tradicional.

Para las actuaciones conjuntas podrán realizarse agrupaciones de varias viviendas en una parcela, debiendo definirse, en todo caso, los parámetros siguientes: número de viviendas mínimo de la agrupación, superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda, superficie mínima de la actuación y porcentaje mínimo de superficie de los espacios libres comunes. El aspecto global de este Proyecto unitario se deberá respetar, promoviendo la eliminación de elementos añadidos.

B. CALIFICACIÓN: ZONAS EN SUELO URBANIZABLE

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO

URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

5. ZONA DE VIVIENDA ADOSADA EN (5-SAU-OP-ADO)

<![if !supportMisalignedColumns]>

<![endif]>

5.ZONA DE VIVIENDA ADOSADA EN SAU-OP (ADO)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DE VIVIENDA ADOSADA EN SU-OP (ADO)	CÓDIGO: ADO (SU-OP)
MUNICIPIO: CAUDETE DE LASFUENTES (VALENCIA)	PLANEAMIENTO P.G.O.U DE 2.001

SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE ADOSADO	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNITARIO	TERCIARIO	COMERCIAL (>200 M2)
	DOTACIONAL	OFICINAS(>50%)
	RESIDENCIAL MÚLTIPLE	HOTELES (>400 M2 O 10 HAB.)
		RECREATIVO (>100 PERS.)
		INDUSTRIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA	POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA
---------	--

PARCELA MÍNIMA	150 M2	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	3 M.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 M.	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES	-
CÍRCULO INSERTO MÍNIMO	6 M.	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	-
ÁNGULOS MEDIANEROS	80°	PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	-
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%		

CONDICIONES DE VOLUMEN

INTENSIDAD (COEFICIENTES)

VOLUMEN Y FORMA

DE EDIFICABILIDAD NETA	0,7 M2/M2	NÚMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
DE OCUPACIÓN	80%	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	8 M.
DE DENSIDAD MÁXIMA	75 VIV/HA	ÁTICOS	PERM.
DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,5 M2/M2	SEMISÓTANOS	PERM.
		SÓTANOS	PERM.

OTRASCONDICIONES		
ZONAS VERDES	ZONAS DE EQUIPAMIENTO	ZONA VIARIA, APARCAMIENTO

10% SUPERFICIE DE LA ZONA	7,5% SUPERFICIE DE LA ZONA	25% SUPERFICIE DE LA ZONA 1 plaza/2 unidades residenciales + otra plaza/ 20 unidades residenciales
---------------------------	----------------------------	--

Artículo 3.11. ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA EN SU-OP(INM)

1. **ÁMBITO.** La zona industrial en manzana está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan. Se desarrolla junto a áreas residenciales pero configurando manzanas aisladas.

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

3. **USOS PORMENORIZADOS**

a) **Uso dominante**

-Industrial:

-Instalaciones exentas compatibles con el uso residencial, es decir:

-Superficie máxima construida: 400 m².

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

-Altura de la edificación 5 m.

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

-Almacenaje.

b) Usos incompatibles

- Industrial incompatible con proximidad de viviendas.

-Terciario:

-Oficinas: excepto las ligadas a la actividad.

-Hoteles: en todas sus categorías.

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

c) Usos compatibles

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

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

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

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

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

a) relativos a la manzana y el vial

-Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

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

b) relativos a la parcela

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

-parcela mínima: Es la que permite una superficie mínima edificable en planta de 280 m², es decir, será de 400 m² de suelo.

-frente mínimo de parcela 10 m.

-forma: círculo inscrito mínimo de 10 m. de diámetro

- yángulos medianeros: no deben formar un ángulo inferior a 80 gradossexagesimales con la alineación exterior.

c) relativos a la posición de la edificación.

-Distancia mínima al linde frontal: No se exige.

d) relativos a la intensidad

-Coeficiente de ocupación: 70%

-Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,5 m²/m²

-Coeficiente de edificabilidad neta máximo: 0,7 m²/m²

e) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es de una, excepto las edificaciones destinadas a usos terciarios vinculadas a la actividad industrial, en que se admitirán dos plantas siempre que no ocupen más del 20% de la parcela y no sobrepasen la altura máxima reguladora.

- Altura máxima reguladora: es de 8 metros.

-Semisótanos: Estarán permitidos.

-Sótanos: Estarán permitidos.

-Cuerpos volados: No estarán permitidos.

-Elementos salientes de fachada: No se autorizan

La altura máxima total puede superarse. Los elementos singulares de las instalaciones de la industria: chimeneas, silos, podrán superar la altura máxima con la autorización correspondiente.

5. CONDICIONES DE LAS RESERVAS DOTACIONALES DE LA ZONA.

B. CALIFICACIÓN: ZONAS EN SUELO URBANIZABLE

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO

URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

6. ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA EN (6-SAU-OP-INM)

6. ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA EN (SAU-OP-INM)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:		CÓDIGO:
INDUSTRIALEN MANZANA (INM)		INM (SU-OP)
MUNICIPIO:		PLANEAMIENTO
CAUDETE DE LAS FUENTES(VALENCIA)		P.G.O.U DE 2.001
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	RESIDENCIAL
USOSPORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL (MAX. 400 M2)	COMERCIAL (>200 M2)	OFICINAS NO ANEJAS
ALMACENAJE	DOTACIONAL	HOTELES
	RESIDENCIAL (1VIV/ACT)	RECREATIVO (AFORO>300)

		INDUSTRIAL (>400 M2)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA		POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA	
PARCELA MÍNIMA	400 M2	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	-
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	10 M.	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES	-
CÍRCULO INSERTO MÍNIMO	10 M.	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	-
ÁNGULOS MEDIANEROS	80°	PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	-

OCUPACIÓN MÁXIMA	80%		
CONDICIONES DE VOLUMEN			
INTENSIDAD (COEFICIENTES)		VOLUMEN Y FORMA	
DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,5 M2/M2	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	1 Y 2(20%)
DE EDIFICABILIDAD NETA	0,7 M2/M2	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	8 M.
DE DENSIDAD MÁXIMA		ÁTICOS	-
		SEMISÓTANOS	SI
		SÓTANOS	SI
		CUERPOS VOLADOS	NO

OTRASCONDICIONES		
ZONAS VERDES	ZONAS DE EQUIPAMIENTO	ZONA VIARIA, APARCAMIENTO
10% SUPERFICIE DE LA ZONA	6% SUPERFICIE DE LA ZONA	24% SUPERFICIE DE LA ZONA 1 PLAZA/300 M2 CONSTRUIDOS

Artículo 3.12. ZONA INDUSTRIAL AISLADA (INA)

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

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

3. USOS PORMENORIZADOS.

a) Uso dominante

-Industrial:

-Instalaciones exentas incompatibles con el uso residencial, es decir:

-Superficie construida mayor de 400 m².

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

-Altura de la edificación mayor de 5 m.

-Nivel sonoro mayor de 3 dBA.

-Almacenaje.

b) Usos incompatibles

-Terciario:

-Oficinas: excepto las ligadas a la actividad.

-Hoteles: en todas sus categorías.

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

c) Usos compatibles

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

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

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

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

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

a) relativos a la manzana y el vial

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

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

b) relativos a la parcela

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

-parcela mínima: Es la que permite una superficie mínima edificable en planta de 600 m², es decir, será de 1.000 m² de suelo.

-frente mínimo de parcela 20 m.

-forma: círculo inscrito mínimo de 20 m. de diámetro

- yángulos medianeros: no deben formar un ángulo inferior a 80 gradossexagesimales con la alineación exterior.

c) relativos a la posición

Distanciamínima al linde frontal: es de 10 m.

Distanciamínima al resto de lindes: es de 3 m.

d) relativos a la intensidad

Coficientede ocupación: se fijará en el Plan Parcial.

Coficientede edificabilidad bruta: es 0,6 m²/m².

e) relativos al volumen y forma

- Númeromáximo de plantas: es de una, excepto las edificaciones destinadas a usosterciarios vinculadas a la actividad industrial, en que se admitirán dosplantas siempre que no ocupen más del 20% de la parcela y no sobrepasen laaltura máxima reguladora.

- Alturamáxima reguladora: es de 8 metros. La altura máxima total puede superarse por los elementos singulares de las instalaciones de la industria: chimeneas,silos, etc.

-Semisótanos: Estarán permitidos.

-Sótanos: Estarán permitidos.

B. CALIFICACIÓN: ZONAS EN SUELO URBANIZABLE

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO

URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

7. ZONA INDUSTRIAL AISLADA (SAU-OP-INA)

<![if !supportMisalignedColumns]>

<![endif]>

7.ZONA INDUSTRIAL AISLADA (SAU-OP-INA)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL AISLADA	CÓDIGO: INA

MUNICIPIO: CAUDETE DE LASFUENTES (VALENCIA)		PLANEAMIENTO P.G.O.U DE 2.001
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOSPORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	COMERCIAL (>200 M2)	OFICINAS NO ANEJAS
ALMACENAJE	DOTACIONAL	HOTELES
	RESIDENCIAL (1VIV/ACT)	RECREATIVO (AFORO>300)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA		POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA	
PARCELA MÍNIMA	1.000 M2	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	3 M.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	3 M.	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES	3 M.
CÍRCULO INSERTO MÍNIMO	8 M.	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	6 M.
ÁNGULOS MEDIANEROS	80°	PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	-
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%		

CONDICIONES DE VOLUMEN			
INTENSIDAD (COEFICIENTES)		VOLUMEN Y FORMA	
DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6 M2/M2	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	1 Y 2(20%)
DE EDIFICABILIDAD NETA	0,91 M2/M2	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	8 M.
DE DENSIDAD MÁXIMA		ÁTICOS	-
		SEMISÓTANOS	SI
		SÓTANOS	SI
		CUERPOS VOLADOS	-

OTRAS CONDICIONES

ZONAS VERDES	ZONAS DE EQUIPAMIENTO	ZONA VIARIA, APARCAMIENTO
10% SUPERFICIE DE LA ZONA	6% SUPERFICIE DE LA ZONA	23% SUPERFICIE DE LA ZONA 1 PLAZA/300 M2 CONSTRUIDOS

SECCIÓN E

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO

URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 3.13. ZONA DE VIVIENDA AISLADA (AIS)

1.ÁMBITO. La zona de viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan. Corresponde a las áreas de crecimiento más exteriores al casco urbano a las que se pretende conferir una baja densidad con tipología dominante de vivienda unifamiliar aislada, con posibilidad de jardín privado.

2.PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Coefficiente de edificabilidad bruta: es 0,5 m²/m².

Se establecerán en el correspondiente Plan Parcial todos los demás parámetros:

C. CALIFICACIÓN: ZONAS EN SUELO URBANIZABLE

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO

URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

8. ZONA DE VIVIENDA AISLADA (SAU-SOP-AIS)

<![if !supportMisalignedColumns]>

<![endif]>

8.ZONA DE VIVIENDA AISLADA (SAU-SOP-AIS)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA AISLADA	CÓDIGO: AIS

MUNICIPIO: CAUDETE DE LAS FUENTES (VALENCIA)		PLANEAMIENTO P.G.O.U DE 2.001
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNITARIO	TERCIARIO	COMERCIAL (>200 M2)
	DOTACIONAL	OFICINAS (>50%)

	RESIDENCIAL MÚLTIPLE	HOTELES (>50%)
		RECREATIVO (>100 PERS.)

PARÁMETROS

URBANÍSTICOS

CONDICIONES DE PARCELA			
PARCELA		POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA	
PARCELA MÍNIMA		DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA		DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES	
CÍRCULO INSERTO MÍNIMO		SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	
ÁNGULOS MEDIANEROS		PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	
OCUPACIÓN MÁXIMA	60% <code>style='font-size:7.0pt;font-family:"CG Times";letter-spacing:-.05pt;mso-ansi-language:ES-TRAD'></code>		
CONDICIONES DE VOLUMEN			

INTENSIDAD (COEFICIENTES)		VOLUMEN Y FORMA	
DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6 m2/m2	NÚMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
DE OCUPACIÓN		ALTURA MÁXIMA REGULADORA	
DE DENSIDAD MÁXIMA		ÁTICOS	
OTRAS			
CONDICIONES			
ZONAS VERDES	ZONAS DE EQUIPAMIENTO	ZONA VIARIA, APARCAMIENTO	

<p>10% SUPERFICIE DE LA ZONA</p>	<p>7,5% SUPERFICIE DE LA ZONA</p>	<p>25% SUPERFICIE DE LA ZONA</p> <p>1 plaza/2 unidades residenciales</p> <p>+ otra plaza/ 20 unidades residenciales</p>
----------------------------------	-----------------------------------	---

Artículo 3.14. ZONA INDUSTRIAL AISLADA (SAU-SOP-INA)

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

2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Coficiente de edificabilidad bruta: es 0,6 m²/m².

Todos los demás parámetros se fijarán en el correspondiente Plan Parcial.

C. CALIFICACIÓN: ZONAS EN SUELO URBANIZABLE

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO

URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

9.(7-BIS). ZONA INDUSTRIAL AISLADA
(SAU-SOP-INA)

9.(7-BIS). ZONA INDUSTRIAL AISLADA (SAU-SOP-INA)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL AISLADA	CÓDIGO: INA
MUNICIPIO:	

CAUDETE DE LAS FUENTES (VALENCIA)		PLANEAMIENTO P.G.O.U DE 2.001
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	COMERCIAL (>200 M2)	OFICINAS NO ANEJAS
ALMACENAJE	DOTACIONAL	HOTELES
	RESIDENCIAL (1VIV/ACT)	RECREATIVO (AFORO>300)

PARÁMETROS
URBANÍSTICOS

CONDICIONES
DE PARCELA

PARCELA

POSICION DE LA EDIFICACION EN LA
PARCELA

CONDICIONES
DE VOLUMEN

INTENSIDAD (COEFICIENTES)

VOLUMEN
Y FORMA

DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6 m2/m2 style='font-size:7.0pt;font-family:"CG Times";letter-spacing:-.05pt;mso-ansi-language:ES-TRAD'>	NÚMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
DE OCUPACIÓN		ALTURA MÁXIMA REGULADORA	

lang=ES-TRAD style='font-size:7.0pt;font-family:"CG Times";letter-spacing:-.05pt;mso-ansi-language:ES-TRAD'>

lang=ES-TRAD style='font-size:7.0pt;font-family:"CG Times";letter-spacing:-.05pt;mso-ansi-language:ES-TRAD'>

EXIGENCIAS

MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTANDARES (L: LRAU; R: REGLAMENTO)	
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: (40 % de m ² de suelo de la superficie del sector que se desarrolle)	
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD-RV-AV	L: ISD > 35 m ² de suelo/100 m ² de techo residencial edificable R: 16% de la sup. del sector	

		ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 10% m2 de la sup. del sector	
		EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 6% de la sup. del sector	
		DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	23% de la sup. del sector	
		RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV		
		APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/300 m2 construidos	

SECCIÓN F

SUBZONAS DE RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.15. Estructuración de la SUBZONA
DOTACIONAL PÚBLICA (SDOT)

Se estructura en varias subzonas codificadas según
siguiente cuadro:

10. SUBZONA DOTACIONAL PÚBLICA (1-SDOT)			
DEFINICIÓN DE SUBZONAS		ESTANDARES L: LRAU R: REGLAMENTO	
SUBZONAS DE RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	SD	R: ISD: (42,5 % de m2 de suelo de la superficie del sector)	
CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA			

		A. DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD- RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 17,5% de la sup. del sector	
		9.1. ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 10% m2 de la sup. del sector	
		ÁREA DE JUEGO (1/5 ZV O 3 M2/100 M2 T.E.)	AL		
		JARDINES	JL		
		PARQUES	QL		

		9.2. EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 7,5% de la sup. del sector	
		EQUIPAMIENTO EDUCATIVO- CULTURAL	ED		
		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO- RECREATIVO	RD		
		EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	TD		
		INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URB.	ID		
		ADMINISTRATIVO-INSTITUCION AL	AD		
			RV+AV		

	B. 9.3. DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO			
	9.3 RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV		
	9.3 APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV		

Artículo 3.16. SUBZONA DOTACIONAL DE ÁREAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES

1. AMBITO DE APLICACION:

Son las

superficies destinadas a zonas verdes, públicas o privadas o de parque urbano.

Son espacios libres inedificables de dominio público destinados a recreo y expansión de la población y los espacios destinados a juegos. Son las siguientes:

Conviene

distinguir las condiciones particulares de estas áreas dentro de la subzona general de dotaciones porque son espacios libres destinados a las actividades deportivas de la población.

2. CONDICIONES DE VOLUMEN:

Edificabilidad:

0,1 m²/m²

Ocupación
máxima: 20% sobre parcela

Nº de
plantas: 2

3. CONDICIONES DE USO

Vivienda
unifamiliar (una por instalación)

Comercial
(Quiosco)

Deportivo

Espectáculos

4. TIPOS DE ÁREAS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS.

a) ÁREA DE JUEGO (1/5 ZV O 3 M2/100 M2 T.E.)

-colindantes
a un equipamiento

-círculo
de 12 m.

-superficie
mínima > 200 m²

b) JARDINES

-círculo
de 25 m. de diámetro

-superficie
mínima > 1.000 m²

c) PARQUES

clear=all style='mso-special-character:line-break;page-break-before:always'>



9.1.

SUBZONA DOTACIONAL DE ÁREAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO EN SUELO URBANO

ESTANDARES LEGALES Y
REGLAMENTARIOS DE APLICACION Y DOTACIONES EXISTENTES

DEFINICIÓN DE SUBZONAS	ESTANDARES L: LRAU R: REGLAMENTO			
9. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EN SUELO URBANO	SD	R: ISD: (42,5 % de m2 de suelo de la superficie del sector)		
	A. DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD- RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable	

			R: 17,5% de la sup. del sector
		9.1. ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO EN SUELO URBANO: JARDINES	ZV L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 10% m2 de la sup. del sector

			<p>ÁREA DE JUEGO (1/5 ZV O 3 M2/100 M2 T.E.)</p> <p>-colindantes a un equipamiento</p> <p>-círculo de 12 m.</p> <p>-superficie mínima > 200 m²</p>	AL	<p>- 1. Zona verdes amplias de</p> <p>2.211 m²,</p> <p>4.418 m²,</p> <p>5.211 m²,</p> <p>4.000 m² entre el barrio de "los Villares" y la carretera Nacional N-III, donde existen zonas con abundante arbolado (reforzado por el arbolado de las fincas privadas).</p> <p>- 2. Zona verde de 7.130 m²., también con amplio arbolado donde se ubica la tradicional fuente de Caudete que es un espacio tradicional de paseo de la población.</p> <p>- 3. Zona verde de 1.700 m². junto a la</p>
--	--	--	--	----	---

					<p>piscina municipal y el Ayuntamiento.</p> <p>- 4. Zona verde de 1.700 m2. que sirve de elemento separador de la zona industrial y el ensanche residencial al noroeste de la población.</p> <p>- 5. Y todas las zonas dotacionales verdes de cada Sector, en un porcentaje mínimo del 10%</p>
			<p>JARDINES</p> <p>-círculo de 25 m. de diámetro</p> <p>-superficie mínima > 1.000 m2</p>	JL	
			<p>PARQUES</p>		

			-	QL		

clear=all style='mso-special-character:line-break;page-break-before:always'>

9.1.

SUBZONA DOTACIONAL DE ÁREAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO EN SUELO URBANIZABLE

ESTANDARES LEGALES Y
 REGLAMENTARIOS DE APLICACION Y DOTACIONES EXISTENTES

DEFINICIÓN
 DE SUBZONAS

ESTANDARES

L: LRAU

R: REGLAMENTO

<p>9. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EN SUELO URBANIZABLE</p>	<p>SD</p>	<p>R: ISD: (42,5 % de m2 de suelo de la superficie del sector)</p>			
	<p>A. DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO</p>	<p>SD- RV-AV</p>	<p>L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 17,5% de la sup. del sector</p>		
		<p>9.1. ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES</p>	<p>ZV</p>	<p>L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 10% m2 de la sup. del sector</p>	

		<p>ÁREA DE JUEGO (1/5 ZV O 3 M2/100 M2 T.E.)</p> <p>-colindantes a un equipamiento</p> <p>-círculo de 12 m.</p> <p>-superficie mínima>200 m2</p>	AL	
		<p>JARDINES</p> <p>-círculo de 25 m. de diámetro</p> <p>-superficie mínima> 1.000 m2</p>	JL	
		<p>PARQUES</p> <p>-</p>	QL	

Artículo 3.17. SUBZONA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE SERVICIOS URBANOS INTERES PÚBLICO Y SOCIAL (EQ)

1. AMBITO DE APLICACIÓN.

Esta

zona corresponde a superficies de dominio público o privado destinadas a los siguiente usos:

La

presente ordenanza será de aplicación en los terrenos que en los planos de zonificación figuran con este nombre se grafían como tales o que esté prevista su reserva en los polígonos delimitados en el suelo urbano y no esté prevista su regulación específica.

2. CARÁCTER DE LA ZONA.

Esta

zona corresponde a superficies de dominio público o privado, destinadas a usos de equipamiento comercial o social (educativo, cultural, de salud, de bienestar, deportivo, religioso) y a servicios urbanos (mercados y centros de comercio básico; servicios de la Administración: Ayuntamiento; y otros servicios de salvaguarda de las personas y bienes: bomberos, defensa; cementerio) o instalaciones especiales vinculadas a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía telefonía, etc. que constituyen los sistemas interiores o generales.

3. CONDICIONES DE USO.

a) Uso característico:

Equipamiento.

b) Uso compatible:

Vivienda: una
por actividad siempre que no supere el 10% de la edificabilidad total permitida.

c) Usos prohibidos.

Los
no mencionados en los apartados anteriores.

Se permitirán en las zonas grafiadas los usos actuales que se reflejan en los planos de información, pudiéndose realizar alternativamente otros usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios y de equipo comercial que sean compatibles y necesarios en la zona, manteniéndose como prioritarios y principales aquellos que se pormenoricen en los planos de zonificación

4. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En estas
zonas serán de aplicación las condiciones de diseño especial, de aprovechamiento y estética más restrictivas de las Ordenanzas aplicables en la manzana en que se ubiquen en el caso de que no existiesen en las resultantes de las manzanas colindantes.

5. CONDICIONES DE VOLÚMEN.

Tipología

de la edificación: será la misma que la de la zona colindante. En caso de difícil apreciación será la edificación aislada.

Altura

de la edificación: 3 plantas o 10 m.

Edificabilidad:

1,2 m²/m² para la edificación de nueva planta.

Para

la existentes su propio volúmen.

En los

supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos deficitarios o inexistentes en el Término Municipal o por tratarse de equipamientos de interés social, se podrá aplicar el volumen máximo de 1,5 m²/m² y el 100% de ocupación, respetando el resto de las condiciones de altura y estética que puedan ser de aplicación.

Los

elementos singulares de la edificación dotacional podrán llegar hasta una altura de cuatro plantas.

clear=all style='mso-special-character:line-break;page-break-before:always'>

9.2.

ZONA DOTACIONAL PÚBLICA (Z-SD)

DE EQUIPAMIENTOS Y DE
SERVICIOS URBANOS INTERES PÚBLICO Y SOCIAL (EQ)

ESTANDARES DE APLICACION AL SUELO
URBANO Y EQUIPAMIENTO EXISTENTE

L:
LRAU

R:
REGLAMENTO

DEFINICIÓN DE
SUBZONAS

ESTANDARES

L: LRAU

R: REGLAMENTO

<p>9. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EN SUELO URBANO</p>	<p>SD</p>	<p>R: ISD: (42,5 % de m2 de suelo de la superficie del sector)</p>		
	<p>A. DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO EN SUELO URBANO</p>	<p>SD- RV-A V</p>	<p>L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable</p> <p>R: 17,5% de la sup. del sector</p>	
	<p>9.2. EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL</p>	<p>EQ</p>	<p>R: 7,5% de la sup. del sector</p>	

			<p>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO- CULTURAL</p>	<p>ED</p>	<p>- Reserva de 6.350 m2 en suelo urbano donde existen cuatro unidades escolares, una de párvulos y tres de primer ciclo de ESO, con una totalidad de 130 alumnos. Con esta reserva de suelo se podrá ampliar la enseñanza al segundo ciclo.</p> <p>Cultural: Locales de la planta baja del Ayuntamiento con escenario para representaciones, con una superficie de 450 m2. Y otra superficie de 360 m2, sede del antiguo Ayuntamiento.</p>
			<p>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO- RECREATIVO</p> <p>-recintos cerrados</p> <p>-cubiertos o descubiertos</p>	<p>RD</p>	<p>Se refiere a dos áreas públicas deportivas</p> <p>1. El área donde se ubica el campo de futbol, de 13.516 m2., que puede albergar un polideportivo con vestuarios.</p> <p>2. Otra junto al Ayuntamiento y la Iglesia, de 4.980 m2. donde se encuentra la</p>

			<p>-instalaciones fijas</p> <p>-edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos</p>		<p>piscina municipal, un frontón y los vestuarios.</p>
			<p>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL</p> <p>-servicios sanitarios</p> <p>-servicios de asistencia</p> <p>-servicios de bienestar social</p>	<p>TD</p>	<p>- Religioso:</p> <p>Iglesia en la plaza mayor con 450 m2 de ocupación en planta.</p> <p>- Bienestar social:</p> <p>Hogar del Jubilado, Amas de Casa y sedes de los Partidos Políticos</p> <p>Localización: en la Calle Viñas</p> <p>Superficie de parcela 350 m2. Edificado: 1.050 m2.</p>

					Otros locales de 650 m2 en la Calle Castillo.
			<p>INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO</p> <ul style="list-style-type: none"> -instalaciones de: -protección civil -seguridad ciudadana -mantenimiento medio ambiente -cementerio -abastos -infraestructura del transporte 	ID	<ul style="list-style-type: none"> - Cementerio: - Situado a 250 metros al norte de la población con una superficie actual de 3.550 m2 que va a ser ampliada en otros hasta 5.400 m2. - instalaciones especiales vinculadas a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía telefonía, etc. que constituyen los sistemas interiores o generales: depósitos, transformadores.

			-otras		
			ADMINISTRATIVO-INSTI TUCIONAL		
			-sedes institucionales		
			-dependencias		
			-administrativas	AD	- Ayuntamiento
			-judiciales		
			-militares		
			-otras		

clear=all style='mso-special-character:line-break;page-break-before:always'>

lang=ES-TRAD style='font-size:15.0pt;font-family:"CG Times";letter-spacing:
-.15pt;mso-ansi-language:ES-TRAD'>

9.2.

ZONA DOTACIONAL PÚBLICA (Z-SD)

DE EQUIPAMIENTOS Y DE
SERVICIOS URBANOS INTERES PÚBLICO Y SOCIAL (EQ)

ESTANDARES DE
APLICACION AL SUELO URBANIZABLE

L:
LRAU

R:
REGLAMENTO

DEFINICIÓN DE
SUBZONAS

ESTANDARES

L: LRAU

			R: REGLAMENTO
		9. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EN SUELO URBANIZABLE	SD R: ISD: (42,5 % de m2 de suelo de la superficie del sector)
		A. DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO EN SUELO URBANIZABLE	SD- RV-AV L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 17,5% de la sup. del sector
		9.2. EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ R: 7,5% de la sup. del sector

			EQUIPAMIENTO EDUCATIVO- CULTURAL	ED	
			EQUIPAMIENTO DEPORTIVO- RECREATIVO	RD	
			EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	TD	
			INFRAESTRUCTURA-SER VICIO URBANO	ID	
			ADMINISTRATIVO-INSTI TUCIONAL	AD	

Artículo 3.18. SUBZONA DOTACIONAL DE RED VIARIA Y APARCAMIENTOS (RV+AV)

1. AMBITO DE APLICACIÓN.

Se

aplicará en las superficies que componen e integran la red viaria, tanto de sistemas generales como interiores en el suelo urbano, incluyendo el viario interior que se pueda completar. Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico.

2. CARÁCTER DE LA ZONA.

Corresponde

a espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico.

3. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.

En las

zonas que expresamente no se señalan en los planos las alineaciones oficiales se delimitarán a través de la solicitud de alineaciones, pudiéndose variar las actuales, según las circunstancias que ocurran en cada caso, a juicio de los servicios técnicos de la Corporación.

En las

zonas que definan las alineaciones pero no se ha realizado el deslinde definitivo del vial se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones.

4. CONDICIONES DE USO.

Los
únicos usos permitidos son:

- El
tráfico rodado: Por las calzadas.

- El
tráfico peatonal: Por las aceras.

- El
aparcamiento se permitirá en aquellas calles que permita el Ayuntamiento.

- Las
operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas a
excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos
mínimos para no entorpecer el tráfico de las calles.

5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

Los
Proyectos de Urbanización deberán respetar la condición general que para ellos
se señala en el capítulo correspondiente.

6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se
cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El
amueblamiento adecuado.

- La
unidad de criterio en el tipo de plantaciones.

- La
calidad y acabado de materiales de pavimentación.

- Las
señalizaciones adecuadas.

- El
mantenimiento decoroso.

7. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN.

El
Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización,
exigiendo en las reparaciones de servicios urbanos, la reposición de la red
viaria a su estado primitivo, corriendo por cuenta de los propietarios cuando
así lo señalen las Normas Particulares de cada zona.

9.

SUBZONA DOTACIONAL PÚBLICA DE RED VIARIA

DEFINICIÓN DE SUBZONAS	ESTANDARES L: LRAU R: REGLAMENTO		
SUBZONAS DE RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA	SD	R: ISD: (42,5 % de m2 de suelo de la superficie del sector)	
	EN SUELO DE CARACTER RESIDENCIAL		
		RV+AV	

	B. 9.3. DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO		25% de la sup. del sector	
	9.3 RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV		
	9.3 APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	AV 1 plaza/2 unidades residenciales + otra plaza/ 20 unidades residenciales	
	EN SUELO DE CARACTER INDUSTRIAL			
	B. 9.3. DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	23% de la sup. del sector	

		9.3 RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV		
		9.3 APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	AV 1 plaza/300 m2 construidos	

CAPÍTULO

III

ESTABLECIMIENTO DE
ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO:

DETERMINACIÓN
DEL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.

SECCIÓN A

DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

Artículo 3.19. Disposiciones reglamentarias sobre
establecimiento de Areas de Reparto:

1. ÁREAS DE REPARTO.

1.a.

Finalidad: El Plan General, para su más justa y eficaz ejecución, delimita o prevé Áreas de Reparto. El Área de Reparto es el conjunto de terrenos respecto de los que el Plan determina un mismo aprovechamiento tipo. Todos los terrenos urbanos o urbanizables estarán incluidos en Áreas de Reparto.

1.b.

Objetividad en su delimitación: La delimitación de Areas de Reparto se adecuará a criterios objetivos, que permitan configurar unidades urbanas determinadas por límites administrativos, funcionales, geográficos, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecidas por él Plan.

Cualquiera que sea el criterio escogido para establecer las Áreas de Reparto, deberá hacer coincidir su perímetro con el de algún referente objetivo de los anteriormente mencionados, sin que sea lícita la exclusión o inclusión arbitraria de terrenos en ella.

1.c.

Modos de establecer el Área de Reparto: El establecimiento de Áreas de Reparto para determinar el aprovechamiento tipo podrá ser explícito, por delimitación expresa en el Plan, o, en otro caso, venir determinado por directa aplicación de los artículos 109 y 110 del Reglamento de Planeamiento.

1.d.

Instrumentos de planeamiento para delimitar Áreas de Reparto: La delimitación de Áreas de Reparto es propia de la Ordenación Estructural, y se contendrá :

A) En
los Planes Generales.

B) En los Planes Parciales de mejora que reclasifiquen suelo.

2. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

a. Las Áreas de Reparto en suelo urbanizable deben comprender:

a.1. Uno o varios sectores completos; y

a.2. Suelos dotacionales de destino público - propios de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público -, que no estén incluidos en ningún Sector, cuya superficie se adscribirá a las distintas Areas de Reparto en la proporción adecuada - y debidamente calculada - para que todo el suelo urbanizable tenga un aprovechamiento tipo similar o un valor urbanístico semejante.

b. Como excepción a la regla anterior, el suelo urbanizable cuya ordenación pormenorizada se contenga directamente en el Plan General puede integrarse en Areas de Reparto delimitadas con otros criterios o, incluso, formar una misma Area de Reparto con terrenos que tengan la clasificación de suelo urbano, siempre que se justifique la delimitación en los criterios establecidos en el art. 106 del Reglamento de Planeamiento.

En particular, las Unidades de Ejecución delimitadas por los Planes Generales o por los Planes de Reforma Interior, conformarán, cada una de ellas, su

respectiva Área de Reparto, salvo que dichos Planes establezcan expresamente otra cosa.

La aprobación o modificación de un Programa que altere los límites de una Unidad de Ejecución delimitada en los restantes Planes que venga a desarrollar, no supondrá variación del aprovechamiento tipo previsto en éstos para los terrenos afectados, ni del aprovechamiento patrimonializable.

3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.

Todo el suelo urbano quedará incluido en una o varias áreas de reparto, que el Plan puede delimitar aplicando criterios objetivos establecidos en el art. 106 del Reglamento de Planeamiento, y que, como mínimo, abarcarán los terrenos y suelos dotacionales expresados en el apartado A) del número 2 siguiente.

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

Se entenderá que integra un Área de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización. Todo ello de acuerdo con las reglas específicas de urbanización contenidas en el Plan General y, si este no las precisara, según las reglas del artículo 6 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Cuando

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

Los

terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por la Ley, a cuyo efecto se considerarán como una única Área de Reparto cuyo aprovechamiento tipo se calculará por el Plan conforme al artículo siguiente, según el promedio de la ordenación global de los suelos con aprovechamiento urbanístico. En defecto de previsión expresa del Plan, el Aprovechamiento Tipo será de 1 m²/m².

Artículo 3.20. Determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes

1. APROVECHAMIENTO TIPO.

1.a. Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

A. El

planeamiento general fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada Área de Reparto que explícitamente delimite. Para calcularlo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

B. El

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

C. La

determinación del aprovechamiento tipo también podrá realizarse, según la misma forma de cálculo:

En los

Planes Parciales o de Reforma Interior de mejora que reclasifiquen suelo, o cuya redefinición del aprovechamiento tipo obedezca a cambios en el aprovechamiento objetivo de los terrenos.

En los

Planes Parciales y de Reforma Interior que desarrollen el Plan General si éste no hubiera determinado con exactitud los aprovechamientos objetivos ni el aprovechamiento tipo.

En los

Planes de Reforma Interior que tengan por objeto subsanar insuficiencias manifiestas del planeamiento vigente delimitando Unidades de Ejecución donde antes no estuvieran previstas, a fin de garantizar un correcto proceso de urbanización de los terrenos mediante Actuaciones Integradas. En este caso el aprovechamiento tipo coincidirá con la edificabilidad media de la Unidad.

D. En

los casos previstos en los apartados A) y B) del número anterior el Plan Parcial o de Reforma Interior deberá ser congruente con los criterios generales dimanantes del Plan General respecto a la determinación del aprovechamiento tipo.

E. Los

Programas y Actuaciones Integradas en suelo urbano no pueden modificar el aprovechamiento tipo, ni subjetivo establecido por el Plan para los terrenos que se incluyan en ellas, salvo que el Programa acompañe una operación de Reforma Interior de las características expresadas en los apartados A) y B) del número 3 de este artículo.

1.b. Coeficiente reductor del aprovechamiento para estandarizar la cesión de terrenos dotacionales.

Cuando

el Área de Reparto quede establecida por aplicación del artículo 110.2.A) de este Reglamento, el Plan podrá disponer que el aprovechamiento objetivo total se calcule aplicando a la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela un coeficiente reductor, igual o menor que la unidad.

Dicho

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

El

cálculo del referido coeficiente reductor y del consiguiente porcentaje de cesión se hará por aproximación estadística rigurosa. Responderá a la relación entre la superficie de terrenos de cesión, a que se refiere en número 2.B del art. 110 de este Reglamento, y la cantidad total de aprovechamiento objetivo asimismo prevista en el núcleo urbano o zona correspondiente, expresado en metros cuadrados edificables con independencia de su uso.

Esta

técnica procurará que, por cada parcela urbana susceptible de edificación, se efectúe una previa transferencia y cesión de terrenos a la Administración proporcionada con el nivel unitario y relativo de dotación pública previsto por el Plan respecto de la total edificación correspondiente al núcleo urbano o zona de él.

1.c. Coeficientes correctores según el uso y la tipología.

Cuando

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

Si no se

dieran las circunstancias antes expresadas o si la heterogeneidad de los usos y las tipologías, diferentes del característico, alcance tal grado de complejidad que resulte impracticable o poco razonable su homogeneización por coeficientes, procederá considerar como coeficiente único la unidad. A falta de coeficientes diferenciados se ponderarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes deba perseguir.

El Plan

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

SECCIÓN B

ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO EN EL MUNICIPIO

Artículo 3.21. Configuración general y delimitación del ÁREA DE REPARTO UNICA DEL SUELO URBANO.

Para la configuración de las AREAS DE REPARTO se considera adecuado utilizar como soporte formal tanto la delimitación actual que se hace del Suelo Urbano como la delimitación de SECTORES efectuada para el correcto desarrollo del Planeamiento. No sería bueno introducir nuevos criterios de configuración porque hace más compleja la comprensión del desarrollo y gestión del Planeamiento.

De acuerdo con esta opción, se delimitan seis áreas de reparto en Suelo Urbanizable y una única área en Suelo Urbano que quedan expresadas en los cuadros recogidos en los artículos posteriores.

El ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANO coincide con la delimitación actual de suelo urbano

y se constituye en una única área de reparto con una superficie total de 353.090 m2 distribuida de la siguiente forma:

lang=ES-TRAD style='font-size:12.0pt;font-family:"CG Times";letter-spacing: -.15pt;mso-ansi-language:ES-TRAD'>

AREA DE REPARTO
CORRESPONDIENTE AL SUELO URBANO. style='font-size:12.0pt;font-family:"CG Times";letter-spacing: -.15pt; mso-ansi-language:ES-TRAD'>

(PLAN
GENERAL 2.001).

lang=ES-TRAD style='font-size:12.0pt;font-family:"CG Times";letter-spacing: -.15pt;mso-ansi-language:ES-TRAD'>

LA EDIFICABILIDAD REAL BRUTA
APROXIMADA ES DE 0,95 M2/M2

lang=ES-TRAD style='font-size:12.0pt;font-family:"CG Times";letter-spacing: -.15pt;mso-ansi-language:ES-TRAD'>

DEFINICIÓN
DE ÁREAS

1	SUELO URBANO EN CUANTO A SU CONSOLIDACIÓN			353.090 M2
		1-A	SUPERFICIE CONSOLIDADA	319.095 M2
		1-B	SUPERFICIE SIN CONSOLIDADAR	33.995 M2
2	SUELO URBANO: REPARTO DE SUPERFICIES POR USOS			172.397 M2
	SUELO DOTACIONAL			
		SDOT-ZV	SUELO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES	<u>M2</u>

		SDOT-ZE	SUELO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO	M2
		SDOT-RV+AP	SUELO DOTACIONAL DE RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	M2
	SUELO NETO DE CADA UNA DE LAS ZONAS CARACTERIZADAS			180.693 M2
		SU-ZNH	SUELO RESIDENCIAL DE NÚCLEO HISTÓRICO	26.018 M2
		SU-ACA	SUELO RESIDENCIAL DE AMPLIACIÓN DE CASCO	91.332 M2
		SU-ADO	SUELO RESIDENCIAL DE CARÁCTER ADOSADO	37.816 M2

		SU-INM	SUELO INDUSTRIAL EN MANZANA	25.528 M2
SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO URBANO				353.090 M2

clear=all style='mso-special-character:line-break;page-break-before:always'>

Artículo 3.22. ÁREA DE REPARTO (2-A)

ÁREA DE REPARTO (2-A) (NORESTE CONTIGUO AL NÚCLEO URBANO)

SUELO URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

<p>APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (2-A) (NORESTE)</p>

CONSTITUIDA
POR EL SECTOR UNICO (2-A)

SUPERFICIE DEL ÁREA DE
REPARTO (O SECTOR) (S): 34.960 m2.

USO CARACTERISTICO DEL
SECTOR:

RESIDENCIAL
(69%) E INDUSTRIAL (31% HAS)

SUPERFICIE DEL SECTOR = SUMA DE
TODAS LAS ZONAS [(S_s) = + S_{z(i)}]

ZONA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO
------	------------	-----------------

	DE				
	SUELO				
	m2 de suelo				
		APROVECHAMIENTO REAL: ZONA (ARz) SECTOR (ARs)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ZONA (ALz) SECTOR (ALs)	APROVECHAMIENTO TIPO (AT)
	zona	m2 edificados		zona	

		<p>Ez: edificabilidad</p> <p>de la zona</p> <p>Sz = Ss - SD</p> <p>ARz=Ezx(Ss-SD)</p> <p>ARs=ER+ET+EI</p>	<p>Cz(i)</p> <p>establecimiento</p> <p>justificado</p>	<p>ALz(i)=ARz x Cz(i)</p>	<p>AT = ALs/Ss</p>
RESIDENCIAL	13.870 m2	<p>Ez(R)=0,75 m2/m2</p> <p>AR(R)=10.488 m2</p>	1	<p>ALz(R)=</p> <p>10.488 m2</p>	
Ss-SD-SR	6.232 m2		1		

INDUSTRIAL		Ez(I)=87 m2/m2		AL(I)=	
Ss-SD-SR		AR(I)=5.444 m2		6.232 m2	
USO		AR(T)=1.748 m2	1	1.748 m2	
TERCIARIO					
DOTACIONAL	14.858 m2		0	ALz(SD)=	
SD				no lucrativo	
TOTAL	34.960 m2	ARs=EB		AL(s)=	AT=
SECTOR		17.480 m2		17.480 m2	0,5 m2/m2

EL APROVECHAMIENTO TIPO
DEL SECTOR 2-A ES AT=0,5 M2/M2

Artículo 3.23. ÁREA DE REPARTO (2-B) (NORESTE)

SUELO URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

APROVECHAMIENTO
TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (2-B) (NORTE)

CONSTITUIDA
POR EL SECTOR UNICO (2-B)

SUPERFICIE
DEL ÁREA DE REPARTO (O SECTOR) (S): 70.070 m2.

USO
CARACTERISTICO DEL SECTOR: INDUSTRIAL

SUPERFICIE DEL SECTOR = SUMA DE
 TODAS LAS ZONAS [(Ss) = + Sz(i)]

ZONA	SUPERFICIE DE APROVECHAMIENTO SUELO m2 de suelo
------	--

		APROVECHAMIENTO REAL: ZONA (ARz)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ZONA (ALz) SECTOR (ALs)	APROVECHAMIENTO TIPO (AT)
--	--	--	--	--	---

		SECTOR (ARs)			
	zona	m2 edificados		zona	
	Sz(i)	Ez: edificabilidad de la zona Sz = Ss - SD ARz=Ezx(Ss-SD) ARs=ER+ET+EI	Cz(i) establecimiento justificado	ALz(i)=ARz x Cz(i)	AT = ALs/Ss
			1		

INDUSTRIAL	42.042 m2	Ez(I)=0,91 m2/m2		ALz(I)=	
Ss-SD		AR(I)=38.538 m2		38.538 m2	
USO RESIDENCIAL		AR(R)=1.752 m2	1	ALz(R)=	
				1.752 m2	
USO TERCARIO		AR(T)=1.752 m2	1	ALz(T)=	
				1.752 m2	
DOTACIONAL SD	28.028 m2		0	ALz(SD)=	
				no lucrativo	

TOTAL	70.070 m2	ARs=EB		AL(s)=	AT=
SECTOR		42.042 M2		42.042 m2	0,6 m2/m2
<u>EL APROVECHAMIENTO TIPO</u> <u>DEL SECTOR 2-B ES AT=0.6 m2/m2</u>					

clear=all style='mso-special-character:line-break;page-break-before:always'>

Artículo 3.24. ÁREA DE REPARTO (2-E)

SUELO URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

APROVECHAMIENTO
TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (2-E) (NORESTE)

CONSTITUIDA
POR EL SECTOR UNICO (2-E)

SUPERFICIE
DEL ÁREA DE REPARTO (O SECTOR) (S): 91.444 m2.

USO
CARACTERISTICO DEL SECTOR: INDUSTRIAL

SUPERFICIE DEL SECTOR = SUMA DE
TODAS LAS ZONAS [(S_s) = + S_{z(i)}]

ZONA

SUPERFI
CIE

DE

APROVECHAMIENTO

SUELO

m2 de
suelo

		APROVECHA MIENTO REAL: ZONA (ARz) SECTOR (ARs)	COEFICIEN TE DE PONDERA CION	APROVECHA MIENTO LUCRATIVO ZONA (ALz) SECTOR (ALs)	APROVECHA MIENTO TIPO (AT)
	zona	m2 edificados		zona	
	Sz(i)	Ez: edificabilidad de la zona $Sz = Ss - SD$	Cz(i) establecimie nto justificado	$ALz(i) = ARz$ $\times Cz(i)$	$AT = ALs/Ss$

		$ARz = Ezx(Ss - S D)$ $ARs = ER + ET + EI$			
INDUSTRIAL	54.866 m ²	$Ez(I) = 0,91$ m ² /m ² $AR(I) = 50.294$ m ²	1	$ALz(I) =$ 50.294 m ²	
Ss-SD					
USO		$AR(T) = 2.286$ m ²	1	$ALz(R) =$ 2.286 m ²	
RESIDENCIAL					
USO		$AR(T) = 2.286$ m ²	1	$ALz(T) =$ 2.286 m ²	

TERCIARIO					
DOTACIONAL	36.578 m2		0	ALz(SD)=	
SD				no lucrativo	
TOTAL	91.444 m2	ARs=EB		AL(s)=	AT=
SECTOR		54.866 M2		54.866 m2	0,6 m2/m2
<u>EL APROVECHAMIENTO TIPO</u> <u>DEL SECTOR 2-E ES AT=0.6 m2/m2</u>					

clear=all style='mso-special-character:line-break;page-break-before:always'>

Artículo 3.25. ÁREA DE REPARTO (2-C)

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

APROVECHAMIENTO
TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (2-C)

CONSTITUIDA
POR EL SECTOR UNICO (2-C)

SUPERFICIE
DEL ÁREA DE REPARTO (O SECTOR) (S): 73.308 m².

USO
CARACTERISTICO DEL SECTOR: RESIDENCIAL

SUPERFICIE DEL SECTOR = SUMA DE
TODAS LAS ZONAS [(S_s) = + S_{z(i)}]

ZONA

SUPERFI
CIE

DE APROVECHAMIENTO

SUELO

	m2 de suelo				
		APROVECHAMIENTO REAL: ZONA (ARz) SECTOR (ARs)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ZONA (ALz) SECTOR (ALs)	APROVECHAMIENTO TIPO (AT)
	zona	m2 edificados		zona	
	Sz(i)	Ez: edificabilidad de la zona	Cz(i) establecimiento	$ALz(i) = ARz \times Cz(i)$	$AT = ALs / (Ss)$

		$Sz = Ss - SD$ $ARz = Ezx(Ss - SD)$ $ARz = ER + ET$	justificado		
RESIDENCIAL	42.152 m ²	$Ez(R)$ $ARz(R) = 32.989$ m ²	1	$ALz(R) =$ 32.989 m ²	
Ss-SD					
USO TERCARIO		$Ez(T)$ $ARz(T) = 3.299$ m ²	0,5	$ALz(T) =$ 3.299 m ²	
DOTACIONAL	31.156 m ²		0	$ALz(SD)$	

SD				no lucrativo	
TOTAL	73.308 m2	ARs=EB		AL(s)=	AT=
SECTOR		36.654 M2		36.654 m2	0,5 m2/m2
<u>EL APROVECHAMIENTO TIPO</u> <u>DEL SECTOR 2-C ES AT=0.5 M2/M2</u>					

Artículo 3.26. ÁREA DE REPARTO (2-D)

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

APROVECHAMIENTO
TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (2-D) (SUR)

CONSTITUIDA
POR EL SECTOR UNICO (2-D)

SUPERFICIE
DEL ÁREA DE REPARTO (O SECTOR) (S): 33.983 m2.

USO
CARACTERISTICO DEL SECTOR: RESIDENCIAL

SUPERFICIE DEL SECTOR = SUMA DE
TODAS LAS ZONAS [(S_s) = + S_{z(i)}]

ZONA

SUPERFI
CIE

DE

APROVECHAMIENTO

SUELO

m2 de
suelo

APROVECHA
MIENTO

COEFICIEN
TE

APROVECHA
MIENTO

APROVECHA
MIENTO

REAL:

DE

LUCRATIVO

TIPO

(AT)

		ZONA (ARz) SECTOR (ARs)	PONDERACION	ZONA (ALz) SECTOR (ALs)	
	zona	m2 edificados		zona	
	Sz(i)	<p>Ez: edificabilidad</p> <p>de la zona</p> <p>$Sz = Ss - SD$</p> <p>$ARz = Ez \times (Ss - SD)$</p> <p>$ARz = ER + ET + EI$</p>	<p>Cz(i)</p> <p>establecimiento</p> <p>justificado</p>	$ALz(i) = ARz \times Cz(i)$	$AT = ALs / Ss$

RESIDENCIAL	19.438 m2	Ez(R)	1	ALz(R)=	
Ss-SD		ARz(R)=15.292 m2		15.292 m2	
USO		Ez(T)	1	ALz(T)=	
TERCIARIO		ARz(T)=1.699 m2		1.699 m2	
USO	14.443 m2		1	ALz(SD)=	
DOTACIONAL				no lucrativo	
TOTAL	33.983 m2	ARs=EB		AL(s)=	AT=

SECTOR		16.991 M2		16.991 m2	0,5 m2/m2
<u>EL APROVECHAMIENTO TIPO</u> <u>DEL SECTOR 2-D ES AT=0,5 M2/M2</u>					

Artículo 3.27. ÁREA DE REPARTO (2-F)

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

width=0>

APROVECHAMIENTO
TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (2-F) (NORESTE)

CONSTITUIDA
POR EL SECTOR UNICO (2-F)

SUPERFICIE
DEL ÁREA DE REPARTO (O SECTOR) (S): 38.498 m2.

USO
CARACTERISTICO DEL SECTOR: INDUSTRIAL

SUPERFICIE DEL SECTOR = SUMA DE
 TODAS LAS ZONAS [(Ss) = + Sz(i)]

ZONA	SUPERFICIE DE APROVECHAMIENTO SUELO m2 de suelo
------	--

		APROVECHAMIENTO REAL: ZONA (ARz)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ZONA (ALz) SECTOR (ALs)	APROVECHAMIENTO TIPO (AT)
--	--	--	--	--	---

		SECTOR (ARs)			
	zona	m2 edificados		zona	
	Sz(i)	Ez: edificabilidad de la zona Sz = Ss - SD ARz=Ezx(Ss-SD) ARs=ER+ET+EI	Cz(i) establecimiento justificado	ALz(i)=ARz x Cz(i)	AT = ALs/Ss
			1		

INDUSTRIAL	23.100 m2	Ez(I)		ALz(I)=	
Ss-SD		AR(I)=21.174 m2		21.174 m2	
USO RESIDENCIAL		AR(R)=962 m2	1	ALz(R)= 962 m2	
USO TERCARIO		AR(T)=962 m2	1	ALz(T)= 962 m2	
DOTACIONAL SD	15.399 m2		0	ALz(SD)= no lucrativo	

TOTAL		ARs=EB		AL(s)=	AT=
	38.498 m2				
SECTOR		23.099 M2		23.099 m2	0,6 m2/m2
<u>EL APROVECHAMIENTO TIPO</u> <u>DEL SECTOR 2-F ES AT=0.6 m2/m2</u>					

TÍTULO
CUARTO

REGIMEN
URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

ORDENACIÓN
DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO
I

DISPOSICIONES GENERALES
Y CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

DEL
SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN A

LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y SUS DISTINTAS CATEGORÍAS

Artículo 4.1. Clasificación.

1. DEFINICIÓN: El Plan clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial, se pretendan preservar del proceso de urbanización.

2. LEGISLACION DE APLICACION: El suelo no urbanizable se clasificará respetando lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable, 4/1992, de la Generalitat y la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley de la generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de Junio, del suelo no urbanizable respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural..

3. CLASIFICACIÓN: El Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable:

a) El dominio público natural marítimo e hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.

b) Los terrenos que estén sujetos a un régimen específico de protección o mejora por una medida en vigor adoptada conforme, bien a la propia legislación de la ordenación territorial o

urbanística, bien a la reguladora de la conservación de la naturaleza, flora y fauna, del patrimonio histórico o artístico o del medio ambiente.

c) Los

terrenos que, aún no estando comprendidos en el supuesto de la letra anterior, reúnan valores o presenten características que, conforme a la legislación urbanística, de protección del patrimonio histórico, de conservación de la naturaleza, fauna y flora o del medio ambiente, los hagan merecedores de una especial protección.

d) Los

terrenos cuyo uso o aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal actual debe ser mantenido y aquéllos que, en virtud de los planes o programas de dichos sectores primarios productivos o por razón del modelo social-económico y territorial adoptado, deban ser objeto de tal uso o aprovechamiento.

e) Los

terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deban ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo.

f) Los

terrenos que no sean objeto de clasificación como urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN: La

clasificación a que se refiere el número anterior deberá ser motivada de forma expresa y suficiente y diferenciar los terrenos sujetos a un régimen de especial protección; la no inclusión en este último régimen de suelos naturales, seminaturales o incultos deberá ser objeto de justificación pormenorizada.

5. CATEGORÍAS PRIMARIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE:

A) suelo

no urbanizable de especial protección, los terrenos a que se refieren las letras a), b) y c) del número 1 de este artículo y los de uso o aprovechamiento forestal.

B) Como

suelo no urbanizable común, los terrenos a que se refiere la letra f) del número 1 de este artículo.

5. RESERVAS: Con relación a todo el suelo que clasifique como no urbanizable el planeamiento urbanístico:

A)

Deberá adecuarse a y desarrollar, para su efectividad, las reservas de suelo establecidas por los Planes de Acción Territorial formulados por la Generalitat.

B)

Podrá, cuando así proceda por razón de las previsiones o, en su caso, las necesidades sectoriales correspondientes, establecer reservas de suelo para la realización de obras o infraestructuras y la implantación de servicios públicos.

C)

Establecerá reservas de suelo:

a)

Cuando sea oportuno y con carácter meramente orientativo, para la más adecuada

ordenación territorial de la localización concreta de las actuaciones a que se refiere el artículo 8.2. de esta Ley; y

b)

Preceptivamente y con carácter prescriptivo, para prohibir en el ámbito de dichas reservas la implantación de las actuaciones a que se refiere el artículo 8.2 y para limitar estrictamente cualesquiera otros usos o aprovechamientos constructivos aislados que sean posibles, también, conforme a esta Ley. El objeto de las reservas de suelo así establecidas será garantizar la potencial utilidad social del territorio comprendido en ellas, excluyendo la implantación independiente y descoordinada de construcciones, hasta tanto no se adopten criterios o soluciones de ordenación de los usos y aprovechamientos para el conjunto de las mismas, bien sea a través de un plan especial o bien en la posterior revisión del planeamiento urbanístico.

Artículo 4.2. Nueva clasificación por revisión o modificación del planeamiento.

1. Se

prohíbe toda determinación de planeamiento de clasificación del suelo que suponga la conversión o inclusión directa de suelo no urbanizable en la clase de suelo urbano.

2. Toda

modificación o revisión de la ordenación urbanística que implique reclasificación de suelo no urbanizable en urbanizable, en cualquiera de sus dos categorías, deberá tramitarse observando la legislación sobre evaluación del impacto ambiental. Este tipo de modificaciones o revisiones en ningún caso podrá ser objeto de aprobación cuando la reclasificación en que consista tenga por objeto legitimar la ejecución de actuaciones integrales que puedan ser realizadas al amparo de lo dispuesto en el artículo 20 de esta Ley.

3.

Durante el período de vigencia de un Plan General de Ordenación Urbana sólo podrán tramitarse y aprobarse modificaciones de dichos instrumentos de ordenación que, fundándose en una urgente e inaplazable necesidad o interés públicos, supongan -aislada o cumulativamente- la reclasificación de suelo no urbanizable determinante como máximo de una edificabilidad equivalente al 20% de la atribuida a las restantes clases de suelo, computada siempre tanto en su totalidad como para cada uso predominante. Toda reclasificación que exceda de este límite requerirá su tramitación y aprobación como revisión de los referidos instrumentos, salvo que fuera consecuencia de una declaración de interés comunitario acordada conforme al artículo 20 de esta Ley. En todo caso, las modificaciones reclasificadoras del suelo no urbanizable deberán motivar suficientemente la necesidad o el interés público a que obedezcan y el carácter inaplazable y urgente de su satisfacción, así como justificar la coherencia de la resolución adoptada con el modelo y la estrategia territoriales vigentes, en los que deba integrarse.

4. No se

podrá clasificar o reclasificar, como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, suelo no urbanizable que haya sufrido los efectos de un incendio forestal.

SECCIÓN B

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

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

La

clasificación, con especificación de la sujeción o no a especial protección, y, en su caso, calificación del suelo no urbanizable vinculan los terrenos a los

correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.

Artículo 4.4. Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable común.

1. FACULTADES:

1º) Las

de realización de los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En todo caso, los trabajos y las obras precisas estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o la administrativa aplicable por razón de la materia.

2º) Las

de realización de obras y construcciones, así como de uso y disposición de instalaciones y edificaciones que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación urbanística en los términos previstos en esta Ley.

2. DEBERES:

1º)

Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística y levantar, en su caso, las cargas por ésta impuestas para el legítimo ejercicio de las facultades a que se refiere el número 2º) de la letra A) anterior, así como conservar y eventualmente mejorar las edificaciones o instalaciones a que estas

últimas den lugar en las condiciones previstas en los artículos 181 y 182 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por el Real Decreto 1346/1.976, de 9 de abril, y artículo 10 de la Ley 8/1.990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

2º)

Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas o cualquier otra perturbación medioambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general; y efectuar las labores de replantación y, en su caso, reforestación precisas para la reposición de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos señalados en los planes y programas sectoriales reguladores de la materia.

3º)

Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.

4º)

Abstenerse de realizar cualesquiera actividades o actos que puedan tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

5º)

Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere el punto 1º del apartado A) anterior.

6º) Los

que deriven de la legislación administrativa que deba aplicarse

concurrentemente con la urbanística por razón de la colindancia de los terrenos con otros que tengan la condición de bienes de demanio natural, de la conservación del medio ambiente, de la explotación de los recursos naturales que se hallen en aquéllos o en su subsuelo o del emplazamiento o funcionamiento en los mismos de obras y servicios públicos.

7º)

Permitir, en los terrenos de su propiedad en los que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de la Generalitat de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión, con el límite derivado de la regla contenida en el artículo 6.2.

8º) El

presente Plan General establece algunas prescripciones sobre las plantaciones en las fincas en cuanto que deberán guardar las siguientes distancias respecto a los linderos:

-

Plantaciones de viñedos: 1,5 m.

-

Plantaciones de almendros, olivos y frutales: 4m.

-

Otras plantaciones: 8 m.

Los municipios y los órganos de la Generalitat competentes por razón de la materia velarán, mediante el ejercicio de las competencias que respectivamente les atribuya la legislación en cada caso de pertinente aplicación y las previstas por el régimen legal de la

protección de la legalidad y la disciplina urbanísticas, por el cumplimiento de los anteriores deberes, pudiendo dictar al efecto órdenes de ejecución.

El

incumplimiento manifiesto de los deberes de la propiedad establecidos en este artículo, facultará a la Administración para expropiar los terrenos correspondientes.

Artículo 4.5. Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a especial protección.

1.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable sujeto a especial protección las facultades y los deberes definidos expresamente por la ordenación específica de dicha especial protección contenida directamente en esta Ley o establecida, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico y, en todo caso y en tanto sea compatible con aquella protección, los previstos en los apartados A). 1º) y B). 1º),2º),3º),4º),5º,6º) y ,7º) del artículo anterior para el suelo no urbanizable común.

2. Sin

perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, toda afección real y actual por las normas de especial protección, restrictiva de los usos y aprovechamientos efectiva y legítimamente implantados y realizados, constituirá un supuesto de lesión determinante de responsabilidad de la Administración que hubiera aprobado las aludidas normas, en los términos en que proceda conforme al régimen general de dicha responsabilidad.

SECCIÓN C

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

Artículo 4.6. Medidas de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones a la misma.

1. OBLIGATORIEDAD DE LA LICENCIA MUNICIPAL EN LAS DIVISIONES:

Todos

los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable o urbanizable no programado quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

2. REQUISITOS LEGALES DE LA DIVISIONES:

No

podrán realizarse, ni autorizarse actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria. A los efectos previstos en el art. 25.b) Ley estatal 19/1995, de 4 de Julio, de MODERNIZACION DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS - o disposición que la sustituya-, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la Unidad mínima de Cultivo que se establezca por Decreto del Gobierno Valenciano, deberán cumplir las condiciones siguientes:

1ª) No

se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.

2ª) La

licencia para dividir o segregarse exigirá una superficie mínima en las parcelas resultantes de mayor extensión cuanto más se aumente el número de fincas respecto a las antes existentes. Si no aumenta el número de fincas, por haber simultánea agregación a colindantes de porciones segregadas, sólo se exigirá cumplir la regla 1º anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 m²; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.

3ª) Se

exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyectos de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de Actuación Integrada o Declaración de Interés Comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.

4ª) En

todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructura o servicios innecesarios para las actividades a que se refiere el art 5) apartado a) 1ª de esta Ley o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

Las

licencias y los instrumentos que las testimonian harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregarse para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

La

realización de parcelaciones contrarias a lo anteriormente establecido, se sancionará con multa del 20 al 30 por cien del valor del terreno y un mínimo de

100.000 pesetas, si es suelo no urbanizable protegido, y del 15 al 20 por cien de dicho valor y un mínimo de 50.000 pesetas tratándose de no urbanizable común. Serán sujetos responsables de dicha infracción:

1º)

Quienes otorgaren o convinieran los actos de disposición que ocasionaran la parcelación, sin contar con la previa licencia municipal o certificado declarativo de su innecesariedad.

2º)

El facultativo o funcionario que hubiere informado favorablemente una licencia o declaración de su innecesariedad, así como los miembros de la Corporación que votaran a favor de su otorgamiento, sin informe técnico favorable o contra informe que advierta de su ilegalidad, cuando el contenido de aquellos actos fuera manifiestamente constitutivo de infracción y, en consecuencia, resultaran anulados por sentencia firme.

3º)

Los Notarios y Registradores que propiciaran la parcelación ilegal y sin licencia por no dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Los Notarios y los Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en cualesquiera de las clases de suelo, incluida la de suelo no urbanizable, sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal, que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura. Alternativamente podrán exigir y testimoniar el certificado administrativo de la innecesariedad de la licencia.

Para la imposición de las sanciones previstas en el presente número 2 será competente el Conseller responsable del urbanismo, quien se abstendrá de hacerlo cuando la misma conducta sea objeto de sanción por otra autoridad distinta de la urbanística.

3. INNECESARIEDAD DE LA LICENCIA:

La

Administración expedirá el certificado de innecesariedad de la licencia en los siguientes casos:

- Cuando

la división o segregación sea consecuencia o presupuesto de proyectos de reparcelación u otros actos necesarios para la mejor ejecución del planeamiento o de las obras públicas.

- Cuando denunciada la mora en el otorgamiento

de la licencia para segregar, en la forma y en los plazos previstos para las licencias de obra mayor y acompañando a la denuncia los títulos de propiedad y la documentación expresiva de la segregación pretendida, el Ayuntamiento o el órgano competente para conocer del asunto por subrogación advierta que ha transcurrido el tiempo para resolver expresamente y no aprecie en la división pretendida infracción manifiesta de lo prohibido conforme a las letras a), b) c) o d) anteriores.

- En los restantes supuestos que

reglamentariamente se determinen por no ser necesaria la licencia para garantizar el cumplimiento de esta Ley y de los planes.

CAPÍTULO

II

REGIMEN

DEL SUELO NO URBANIZABLE COMUN

SECCIÓN A

USOS, ACTIVIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

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

1. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: En suelo no urbanizable común pueden realizarse, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase.

2. RESOLUCION DE CONTRADICCIONES: Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación del impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos estatales, se resolverá en los términos de la legislación que los regule. En defecto de legislación estatal aplicable se seguirá análogo procedimiento al previsto en este artículo para las obras públicas de la Generalitat.

3. CONFORMIDAD PREVIA DEL MUNICIPIO A LA EJECUCION DE OBRAS DE LA GENERALITAT: Cuando los proyectos previstos en el párrafo anterior se refieran a obras, instalaciones o servicios públicos de la Generalitat, la ejecución sólo podrá emprenderse previa declaración de conformidad por parte del Municipio o municipios cuyo territorio esté afectado o, en su caso, acuerdo del Consell de la Generalitat resolutorio de la discrepancia manifestada por el Municipio tras ser consultado, conforme al procedimiento reglamentario que desarrolle la siguientes reglas:

a) La

Conselleria promotora del proyecto comunicará su elaboración a la competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y a los municipios afectados, para que lo examinen desde el punto de vista de la ordenación urbanística y manifiesten su criterio sobre el planteamiento inicial. El silencio municipal se entenderá como conformidad con dicho planteamiento.

b) La

expresión de alguna disconformidad dará lugar a un período de consultas, dirigido a alcanzar un acuerdo interadministrativo sobre las características urbanísticas del proyecto. De no alcanzarse éste en el plazo al efecto establecido, corresponderá al Gobierno Valenciano la resolución definitiva sobre las características a tenor de las cuales deba redactarse el proyecto técnico; resolución que, en su caso, deberá disponer la modificación o revisión del planeamiento urbanístico en vigor.

c) En

todo caso, aprobado el proyecto técnico definitivo y antes de comenzar su ejecución material, la Conselleria que lo promueva lo remitirá a los municipios interesados, para su conocimiento.

Artículo 4.8. Restantes obras, usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común

En suelo

no urbanizable común pueden realizarse, además de las construcciones previstas en el artículo anterior, las destinadas a los usos y aprovechamientos siguientes:

1. USOS Y APROVECHAMIENTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA Y AUTORIZACION PREVIA:

Al

amparo del planeamiento urbanístico, cuya regulación como mínimo asumirá las limitaciones contenidas en esta Ley y en las normas reglamentarias que la desarrollen, previa licencia urbanística:

a)

Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación del núcleo urbano.

b)

Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.

c)

Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.

d)

Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.

e)

Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

2. CONDICIONES DE LA LICENCIA Y DE LA AUTORIZACION

PREVIA:

El

otorgamiento de licencia municipal para realizar las anteriores actuaciones requerirá su autorización previa otorgada, en su caso, por la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

La

autorización se otorgará a solicitud del interesado en la que se precisarán los siguientes extremos:

a)

Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en plano de situación, quedando constancia de que no contribuye a la formación de núcleo urbano.

b)

Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar en aquella.

c) Copia

de los títulos de propiedad que faciliten la identificación de la finca y conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de ésta a la edificación con las condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

La

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

El

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

SECCIÓN B

REQUISITOS URBANÍSTICOS DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN, SUJETAS A AUTORIZACION PREVIA.

Artículo 4.9. Viviendas aisladas.

1. REQUISITOS LEGALES.

Se podrá construir una vivienda aislada en la finca cumpliendo los siguientes requisitos:

1º) Los edificios se situarán en zonas y bajo condiciones expresa y justificadamente previstas en el planeamiento urbanístico. La ordenación de cada una de las unidades geográficas homogéneas en las que se prevea mayor presencia de de diseminados residenciales de carácter rural, se hará mediante Plan Especial.

El Plan ordenará este uso atendiendo a la aptitud del terreno para albergarlo, ponderando su capacidad y, especialmente, su vulnerabilidad, así como el impacto ambiental de las construcciones. Dicha ordenación será coherente con la estrategia general de ocupación del territorio, evitando la consolidación de núcleos cuyas características sean urbanas. El planeamiento dispondrá medidas para preservar y mejorar el paisaje, salvaguardando los cauces naturales, las redes de caminos rurales, la estructura parcelaria histórica y los usos rústicos tradicionales del suelo propios de área territorial identificada.

2º) Se permitirá edificar en fincas legalmente parceladas que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento. La

fijación por el Plan de ésta y de otras determinaciones de análoga finalidad ha de perseguir los objetivos territoriales expresados en el párrafo anterior.

3º) La

superficie ocupada no excederá nunca de un dos por ciento de la finca; el resto de ella habrá de estar y mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación profusa de arbolado, o bien, ser precisamente destinada a los usos concretos previstos por el Plan por su mejor compatibilidad con los potencialmente preferibles para cada unidad geográfica. No obstante, el Plan puede permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda la construida. Las autorizaciones y licencias motivarán expresamente la concurrencia de estas condiciones.

4º) Se

exigirá suficiente previsión del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos, así como de los demás servicios que sean estrictamente precisos. Se exigirá licencia municipal de obras para la acometida de la vivienda a la red pública de suministro de agua.

5º) La

posición y acabado del edificio han de ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente conforme a las reglas que el Plan determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

En todo

caso, la finca deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización previa de la vivienda."

2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION DE VIVIENDAS AISLADAS.

Las

condiciones de edificación en este suelo son las siguientes:

1.

Parcela mínima: 10.000 m².

2.

Coefficiente de Edificabilidad máxima: 0,02 m² construidos/m² de parcela.

3.

Altura máxima ordinaria: 7 m. a cornisa (se justifica por la tipología diseminada en el término y por su imperceptibilidad desde las vías de comunicación).

4.

Distancia mínima entre edificios: 70 m.

5.

Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.

6.

Separación mínima a caminos y a lindes de parcela: 5 m.

7. No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm. de altura.

8.
Coeficiente máximo de ocupación en planta: 2%

9. Para edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar tendrá que responder, en todos sus parámetros y especialmente en cuanto a volumen edificado total, a las características habituales en este tipo de edificaciones.

Artículo 4.10. Almacenes vinculados a explotación agrícola, o forestal.

Los almacenes vinculados a una actividad agrícola o forestal, se podrán realizar en los términos que el plan autorice con construcciones adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia. Deberán cumplir los requisitos del artículo anterior, con las particularidades que, para este uso, se dispongan reglamentariamente.

Mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas reglamentarias establecidas con carácter general.

2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION
CORRESPONDIENTES A LOS USOS ANTERIORES.

Las

condiciones de edificación en este suelo son las siguientes:

1.

Parcela mínima: 10.000 m².

2.

Coefficiente de Edificabilidad máxima: 0,04 m² construidos/m² de parcela

3.

Altura máxima ordinaria: 7 m. a cornisa.

4.

Distancia mínima entre edificios: 70 m.

5.

Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.

6. Separación

mínima a caminos y a lindes de parcela: 10 m.

7. No se

admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm. de altura.

8.

Coefficiente máximo de ocupación en planta: 2%

Artículo 4.11. Almacenes vinculados a explotación ganadera.

Los almacenes vinculados a una actividad ganadera, se podrán realizar en los términos que el plan autorice con construcciones adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia. Deberán cumplir los requisitos del p.2.

Mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas reglamentarias establecidas con carácter general.

2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION CORRESPONDIENTES A ESTE USO.

Las condiciones de edificación son las siguientes:

1.

Parcela mínima: 10.000 m².

2.

Coefficiente de Edificabilidad máxima: 0,04 m² construidos/m² de parcela

3.

Altura máxima ordinaria: 7 m. a cornisa.

4.

Distancia mínima entre edificios: 70 m.

-

al casco urbano: 500 m.

5.

Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.

6. Separación

mínima a caminos y a lindes de parcela: 10 m.

7. No se

admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm. de altura.

8.

Coefficiente máximo de ocupación en planta: 4%

Artículo 4.12. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

1. CARACTERÍSTICAS DE LAS PEQUEÑAS EDIFICACIONES:

Las

instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su

mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a su fin, con características propias de él y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. Se autorizarán mediante licencia municipal pudiendo el Ayuntamiento recabar previo informe del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura.

No

obstante, cuando las instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, se exigirá la autorización previa a la licencia y se cumplirán los requisitos urbanísticos del p.2, salvo exoneración de ellos por exigencias de la actividad agraria justificadas mediante el informe del órgano citado en el apartado precedente.

2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION CORRESPONDIENTES A LOS USOS ANTERIORES.

Las

condiciones de edificación en este suelo son las siguientes:

1.

Parcela mínima: 10.000 m².

2.

Coefficiente de Edificabilidad máxima: 0,04 m² construidos/m² de parcela

3.

Altura máxima ordinaria: 3 m. a cornisa.

4.

Distancia mínima entre edificios: 70 m.

5.

Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.

6.

Separación mínima a caminos y a lindes de parcela: 5 m.

7. No se

admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm. de altura.

8.

Coefficiente máximo de ocupación en planta: 1%

SECCIÓN C

REQUISITOS URBANÍSTICOS DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN, SUJETAS A DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO.

Artículo 4.13. Usos y aprovechamientos sujetos a
declaración de interés comunitario y a licencia urbanística:

1. TIPOS DE ACTIVIDADES:

Mediante

su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en esta

Ley, y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

a)

Actividades mineras y extractivas.

b)

Actividades industriales y productivas.

c)

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

d)

Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artículo 20 de La Ley del Suelo no Urbanizable.

2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y APROVECHAMIENTOS SUJETOS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO.

a. La

atribución de estos usos y aprovechamientos se efectuará mediante su declaración de interés comunitario, la cual se otorgará por plazo determinado y obligará al promotor o propietario a pagar el correspondiente canon de aprovechamiento urbanístico y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.

b. La

decisión de atribuir los usos o aprovechamientos, corresponde a la Administración de la Generalitat en

ejercicio de su potestad de ordenación territorial y urbanística de planeamiento. Se adoptará, previo informe municipal favorable, ponderando las circunstancias siguientes:

a)

Características de las actividades a realizar y de las construcciones necesarias para las mismas y su incidencia sobre la ordenación territorial adecuada y el destino y el carácter generales del suelo no urbanizable común del municipio o municipios que resulten afectados.

b)

Incidencia de las referidas actividades, por su ubicación prevista, sobre la estructura del territorio, considerando especialmente su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.

c)

Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social local, autonómico y general.

d)

Evaluación del impacto en el medio físico y, especialmente, en la utilización de los recursos naturales, el paisaje y los espacios clasificados de suelo no urbanizable protegido u objeto de cualquier otra medida administrativa de preservación.

La

decisión positiva de atribución de usos y aprovechamientos deberá motivarse expresa y suficientemente y fundarse en una positiva valoración de la misma para el interés público, en función tanto de la necesidad de emplazamiento en el medio rural, como de la mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras áreas del suelo no urbanizable y de la ponderación de la racional utilización colectiva del territorio.

c. El

plazo de vigencia del uso o aprovechamiento se determinará atendiendo al requerido por la razonable amortización de las inversiones a efectuar y se motivará suficientemente en la resolución, sin que pueda exceder de 30 años salvo en los casos exceptuados por esta Ley. Las prórrogas que se otorguen se podrán conceder, expresamente y de modo sucesivo, por plazo inferior a la mitad del inicial o primero.

Si

transcurrido el plazo del otorgamiento el municipio no hubiere resuelto sobre la necesaria prórroga y tolerara la continuación de aquel percibiendo canon, se producirán prórrogas tácitas sucesivas y anuales contadas desde el vencimiento del plazo precedente, hasta que se decrete la caducidad o la prórroga expresa para cuando termine el período anual correspondiente.

Las

anteriores prescripciones sobre plazos no serán aplicables a usos o aprovechamientos realizados por la Administración Pública o sus concesionarios sobre bienes de dominio público, que se regirán por su legislación reguladora.

d. El

canon de aprovechamiento urbanístico tiene por objeto la recuperación por la colectividad de parte del valor derivado directamente de la atribución del uso o aprovechamiento y se determinará tomando como base la diferencia de valor que resulte para el terreno como consecuencia de dicha atribución respecto al inicial del mismo. La cuota será del dos por ciento anual. Por acuerdo de los Ayuntamientos afectados y por razones de fomento podrán concederse, por plazo determinado, ampliaciones a un tres por ciento, reducciones e, incluso, exenciones del canon, ya sea para determinadas actividades o para las que se implanten en áreas geográficas concretas.

En el

caso de inexistencia de referencias objetivas y generales para fijación del incremento del valor a que se refiere el párrafo anterior, se estará a la

renta residual de la tierra, deduciendo de la potencial del negocio los costes de producción y amortización, así como el beneficio industrial.

El canon

se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, salvo que el plazo de vigencia del uso o aprovechamiento sea superior a tres años y el interesado solicite y obtenga el pago fraccionado por anualidades anticipadas. El impago de dos anualidades consecutivas o de la última de ellas dará lugar a la caducidad de la licencia.

La

percepción del canon corresponde a los Municipios y las cantidades ingresadas por este concepto quedarán afectadas a la gestión urbanística.

Se

exceptúan de la obligación del pago de canon las actividades mineras y las realizadas en bienes de dominio público.

e. Los

compromisos asumidos por el solicitante del uso o aprovechamiento a lo largo del procedimiento para su definición y atribución, los impuestos por el planeamiento urbanístico o su declaración de interés comunitario y, en todo caso, los de vinculación de los correspondientes terrenos a las construcciones e instalaciones a realizar, pago del canon y cesación en el uso o aprovechamiento y demolición de las construcciones o desmantelamiento de las instalaciones con reposición de las cosas a su estado inicial, deberán consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, en los términos dispuestos por la disposición adicional décima, apartado primero.8, de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

f.

Atribuido y definido el uso o aprovechamiento, la ejecución de las

construcciones o instalaciones precisas para su implantación y realización requerirá la obtención de previa licencia urbanística.

Para la adquisición del derecho a la edificación o edificaciones ejecutadas conforme a la licencia otorgada, en las condiciones previstas en los números anteriores, será de aplicación lo dispuesto.

g.

Durante el plazo de vigencia del uso o aprovechamiento y previa licencia urbanística, el propietario podrá realizar en las edificaciones e instalaciones obras de reforma y modernización que, no incrementando el aprovechamiento urbanístico, ni alterando el uso establecido, sean necesarias o convenientes a la actividad o actividades a que aquéllas estén destinadas.

Las obras

que supongan incremento del aprovechamiento urbanístico o cambio de uso estarán sujetas a los mismos requisitos que las legitimadas por la primera definición y atribución de uso y aprovechamiento.

h.

Vencido el plazo de vigencia del uso y aprovechamiento o caducada con anterioridad la licencia que ampare éstos, el propietario estará obligado a cesar en la actividad que viniera realizando y a demoler las construcciones y dismantelar las instalaciones en el plazo que se le fije al efecto. De no hacerlo así, el municipio cursará la correspondiente orden de ejecución, procediendo, en su caso, a la ejecución material subsidiaria.

No

obstante, mediante Plan Especial o por cambio de planeamiento podrán afectarse estas construcciones, si son de obra permanente, a un destino público en suelo no urbanizable. Sólo procederá exigir la cesión gratuita al municipio del terreno subyacente indispensable a tal fin por compromiso del dueño contraído

con motivo de la originaria atribución del uso o aprovechamiento correspondiente y con renuncia al mejor derecho que le pudiese deparar la aplicación del párrafo anterior.

Si

transcurridos seis meses desde el vencimiento del plazo o desde la caducidad de la licencia, el municipio no adoptare las medidas antes expresadas o mostrare en ello notoria negligencia, la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá proceder en sustitución de dicho municipio, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Todo lo

anterior se entenderá sin perjuicio de las posibles prórrogas reguladas en el número 3 del presente artículo.

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION CORRESPONDIENTES A LOS USOS ANTERIORES.

Las

condiciones de edificación son las siguientes:

1. Parcela

mínima: 10.000 m².

2.

Coefficiente de Edificabilidad máxima: 0,40 m² construidos/m² de parcela

3.

Altura máxima ordinaria: 7 m. a cornisa.

3.1.

Se podrá incrementar el límite de altura a 12 metros en todas aquellas instalaciones que son complemento de la actividad que se desarrolla en un terreno y cuya ubicación adecuada sea la misma finca.

3.2.

También se autoriza esta altura para actividades culturales, religiosas o sanitarias y otros destinos de equipamiento.

3.2.

Para evitar arbitrariedades, será necesaria la previa Declaración de Interés Comunitario.

4.

Distancia mínima entre edificios: 70 m.

5.

Número máximo de plantas: 2

En

los supuestos del p.3, el nº de plantas será de tres.

6.

Separación mínima a caminos y a lindes de parcela: 5 m.

7. No se

admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm. de altura.

8.

Coefficiente máximo de ocupación en planta: 60%

CAPÍTULO

III

LA CALIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A UNA ESPECIAL PROTECCION

SECCIÓN A

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.14. Obras, usos y aprovechamientos realizables, con carácter excepcional, en suelo no urbanizable de especial protección.

En la categoría de suelo no urbanizable sujeto a una especial protección, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras salvo aquellas que tenga previstas el planeamiento, expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

Artículo 4.15. Calificación del Suelo no urbanizable protegido.

1. De protección de regadíos: Todas las áreas asociadas a los terrenos potencialmente regables.

2. De protección arqueológica: Los yacimientos arqueológicos ibéricos y posteriores que se encuentran en el término. Especial mención merece la zona en torno a la Atalaya.

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

4. De protección de cauces fluviales o de barrancos: Sobre el cauce del río Madre.

5. De protección del sistema de comunicaciones: Todas las áreas asociadas a la red de carreteras existente, o a la red de vías pecuarias.

3. De protección de explotación ganadera intensiva: La localización viene determinada por las implantaciones ya realizadas, que responden también a una fácil accesibilidad por su proximidad a la autovía y por los vientos dominantes que alejan los malos olores del núcleo urbano.

SECCIÓN B

DISPOSICIONES PARTICULARES

Artículo 4.16. Suelo no Urbanizable de protección de regadíos

Es el

suelo no urbanizable protegido que abarca los terrenos de regadío actuales y los terrenos estimados como potencialmente regables.

Son

terrenos de alta capacidad agrícola y son inadecuados para el uso de vivienda u otros por el peligro potencial de inundación. El uso dominante será a agricultura intensiva en huerta y cultivos de regadío.

Se

autorizan las captaciones de aguas o las depuradoras de aguas, los almacenes agrícolas, zonas verdes y esoacios de esparcimiento.

Quedan

prohibidos los usos no especificados anteriormente.

Artículo 4.17. Suelo no Urbanizable de protección arqueológica.

Es el que se grafía en los planos y para ellos se establece una zona de protección de 50 m. en torno al perímetro de la delimitación del yacimiento. Se delimitan tres áreas difusas (1, 8, 9) de escasos restos arqueológicos que se consideran compatibles con el proceso urbanizador aunque se sometan a las prescripciones de la Ley 4/98 del Patriminio Cultural Valenciano. Se regula con más detalle en el Catálogo,

Excepto

en los tres supuestos anteriores solo se autorizan los trabajos de excavaciones arqueológicas sin ningún tipo de edificabilidad y muy especialmente en el Yacimiento nº 6 de "Los Villares".

Se

autorizan zonas verdes, viarios de acceso, estacionamientos y espacios de esparcimiento.

La

autoridad competente en materia de conservación arqueológica, podrá autorizar los cerramientos de seguridad, almacenes e instalaciones que estime convenientes para las labores de investigación y conservación del yacimiento.

Quedan

prohibidos los usos no especificados anteriormente.

Artículo 4.18. Suelo no Urbanizable de protección ganadero-forestal.

Es el

suelo no urbanizable protegido que incluye las zonas forestales de vegetación de intensidad media, con pendientes del terreno entre el 15% y el 7,5%, que alternan con otras ocupaciones agrícolas en menor cuantía. Es una zona apta para explotaciones forestales, pastos y ganadería extensiva.

El uso

dominante será la ganadería extensiva pastos y actividades forestales. Se autorizan los usos derivados de la actividad ganadera o forestal con una superficie máxima de 500 m², construida toda ella en planta baja. La actividad ganadera respetará las prescripciones establecidas para el suelo no urbanizable de explotación ganadera-intensiva.

Quedan

prohibidos los usos no especificados anteriormente.

Artículo 4.19. Suelo no Urbanizable de protección de cauces y de barrancos.

Viene

delimitado en el plano de clasificación del suelo y en esta zona no se autoriza ninguna edificación ni movimiento de tierras que alteren el natural curso de las aguas.

En

ningún caso se autorizarán vertidos sólidos o líquidos que lleven materiales en suspensión que superen los 30mg/l. En caso de aguas residuales la D.B.O. en mg/l será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18° C. El Nitrógeno expresado en N y NH₄ no superará los 10 y 15 mg/l. respectivamente.

El

efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces bajo el puente de vertido, así mismo deberá tener un PH comprendido entre 5,5 y 8,5.

Excepcionalmente,

en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el PH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5. El efluente no tendrá temperatura superior a 30 ° C, no autorizándose los vertidos que produzcan o favorezcan los olores, sabores o coloraciones de aguas, cuando esta pueda ser utilizada para abastecimiento.

Artículo 4.20. Suelo no Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones.

Comprende

todas las áreas asociadas a la red de carreteras existente o de comunicaciones interiores del propio municipio así como la red de vías pecuarias. Se incluyen

también los elementos propios de las redes básicas de servicios que forman parte de la red estructural de dotaciones públicas.

El sistema de comunicaciones lo integran:

1. CARRETERAS:

a.

Definición: Son las vías de dominio y uso público para la circulación de vehículos automóviles fundamentalmente.

b. Red

existente en el Municipio:

CARRETERA	DENOMINACIÓN	km.		m.	m.	tm.		km
		in.	fin.	plat.	calz	ton.	est.	L

Caudete-Fuenterrobles.	CV-469	2,0	3,4	6,8	5,8	16	R	1,4
Nacional N-III Madrid-Valencia	N-III	257,8	263,5	10	8,0	16	B	5,7
Caudete-Camporrobles	CV-472	0,0	1,5	7,0	6,0	16	R	1,5
Caudete-los Isidros	CV-465							
Caudete-Pino Ramudo	CV-452							

Autovía Madrid-Valencia								
TOTAL								9,9

c.

Legislación sectorial de aplicación a los bienes de dominio público no municipal: carreteras estatales, autonómicas y de Diputación. Su regulación es la siguiente:

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO EN LA AUTOVIA MADRID-VALENCIA (LEY ESTATAL)		
LÍMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA

a 8 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 25 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	desde la arista exterior de la explanación
a 100 m	ZONA DE AFECCION	desde la arista exterior de la explanación
a 50 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada

ZONAS
DEL SISTEMA VIARIO EN LA CARRETERA N-III (MADRID-VALENCIA)

(EN
EL TRAMO URBANO DE LA TRAVESIA)

LIMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 3 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 8 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	desde la arista exterior de la explanación
a 25 m	ZONA DE AFECCIÓN	desde la arista exterior de la explanación
a 25 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada (25 m)

ZONAS
DEL SISTEMA VIARIO EN LA CARRETERA N-III (MADRID-VALENCIA)

(EN
TRAMOS QUE NO CONSTITUYEN TRAVESIA)

LIMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 5 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 25 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	desde la arista exterior de la explanación
a 100 m	ZONA DE AFECCION	desde la arista exterior de la explanación

a 50 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada
--------	-----------------------------	--

ZONAS
DEL SISTEMA VIARIO EN LAS CARRETERAS INTERURBANAS

(EN
EL TRAMO URBANO DE LA TRAVESIA)

LIMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 3 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación (3 m)

a 18 m	ZONA DE PROTECCION	desde la arista exterior de la calzada (18 m)
	ZONA DE RESERVA	COINCIDE CON LA ZONA DE PROTECCION
a 18 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada (18 m)

ZONAS
DEL SISTEMA VIARIO EN LAS CARRETERAS INTERURBANAS

(EN
TRAMOS QUE NO CONSTITUYEN TRAVESIA)

LIMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
--------	------------	---------------------------------

a 3 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación (3 m)
a 18 m	ZONA DE PROTECCION	desde la arista exterior de la calzada (18 m)
	ZONA DE RESERVA	COINCIDE CON LA ZONA DE PROTECCION
a 18 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada (18 m)

d. Características de las zonas

CARACTERÍSTICAS
DE LAS ZONAS DEL SISTEMA VIARIO

DEFINICIÓN

ZONA
DE DOMINIO PÚBLICO

1

No se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía. Solo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio de interés general así lo exija.

ZONA
DE PROTECCION

2

		<p>No podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.</p> <p>En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.</p> <p>Podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, siempre que garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía.</p>
3	ZONA DE RESERVA	
		<p>Son las superficies de suelo previstas para la ampliación y mejora de las carreteras existentes en el término a las que se aplica las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección. Se prohíben todas las obras que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.</p>

e. Actividades de servicios, vinculadas funcionalmente a las carreteras, autorizadas por la ordenación específica de éstas.

Las

construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras pueden llevarse a cabo en las áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante plan especial que la complemente. Cumplirán las condiciones de la legislación de carreteras así como las que se establezcan reglamentariamente relativas a altura máxima de la construcción, ocupación de la parcela, distancia a linderos y otras análogas.

Los

servicios que no estén expresamente previstos por el planeamiento o la ordenación de la vía requerirán la previa declaración de su interés comunitario que atribuya y defina el uso o aprovechamiento correspondiente. Las estaciones de suministro de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal.

En todo

caso las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.

2.RED DE CAMINOS MUNICIPALES:

La

integra todas las vías de titularidad pública, susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

Las

actuaciones sobre terrenos que lindan con un camino, respetarán que la línea de vallado guarde las distancias siguientes:

-

distancia mínima a eje de camino: 3,50 metros.

-

distancia mínima a linde de camino: 1,00 metros.

-

distancia mínima de la edificación a la línea de vallado: 5 metros.

Artículo 4.21. Suelo no Urbanizable de protección de explotación ganadera intensiva.

Integran

este suelo las superficies de concentración de naves de crianza y se caracteriza como suelo no urbanizable de explotación ganadera intensiva. La implantación de las nuevas actividades ganaderas se realizará necesariamente en este suelo calificado especialmente para ello y nunca en el suelo no urbanizable común, por entender que se encuentra suficientemente alejado del casco urbano y bajo una orografía que lo hace susceptible de minimizar el impacto paisajístico y medioambiental que producen tales actividades. Por este mismo motivo su localización se realizará de forma que las construcciones no sean directamente visibles desde el casco urbano.

Se

exigirá en el proyecto de actividad las medidas y controles necesarios para la correcta gestión de los purines y la gallinaza de modo que se eviten contaminaciones de suelo por su depósito incontrolado.

En

relación a estas medidas, el Ayuntamiento como desarrollo posterior de estas prescripciones del Plan General, deberá desarrollar una normativa específica para este tipo de suelo en la que se regulen las medidas de integración paisajísticas (materiales y formas permitidas), de impermeabilización de las instalaciones, de contención de transmisión de posibles enfermedades y de implementación de sistemas conjuntos para el tratamiento de desechos y cadáveres producidos por dichas actividades, debiendo tomar como referencia para

el caso del ganado porcino lo establecido en el Real Decreto 324/2000, de 3 de Marzo. Los proyectos de este tipo de actividades requieren del trámite de evaluación de Impacto Ambiental para el otorgamiento de licencias de actividad siempre y cuando se encuentren incluidos en los supuestos que recoge el Decreto 162/1990, de 15 de Octubre.

Se le
aplicarán los parámetros previstos para el SUELO NO URBANIZABLE sujeto a régimen COMUN:

Parcela

mínima: 10.000 m². (Se señala que la estructura catastral de la zona no alcanza generalmente esta superficie, por lo que será necesario para viabilizarla un régimen de excepción mediante autorización puntual en cada caso de la Consejería de Medio Ambiente mientras se respeten las distancias que se estimen adecuadas entre las instalaciones previo informe favorable del Ayuntamiento).

Edificabilidad

máxima: 0,05 m² construidos/m² de parcela

Altura

máxima: 6,5 m. a cornisa.

Distancia

mínima entre edificios: 70 m.

Posibilidad

de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.

Separación

a lindes de parcela: 10 m.

En

cuanto a la ocupación máxima, se establece con carácter general la posibilidad de incrementar el parámetro de ocupación del 2% hasta un cuatro por ciento e incluso un diez por ciento siempre que en cada caso exista un informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de Agricultura.

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

Las VIAS

PECUARIAS son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación, ocupación o usurpación.

La Ley

3/1.995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias regula su uso y protección

Cualquier

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

Las

intersecciones de las vías pecuarias que discurren por suelos urbanizables con los viales de circulación perimetrales o de otros viales secundarios deberán adecuar los materiales de manera que resulten compatibles con el uso tradicional de la vía y favoreciendo en todo caso el libre discurrir por la misma.

Artículo 4.23. Suelo no Urbanizable de protección ecológica.

Es el

suelo que alberga especies correspondientes a la vegetación potencial de la zona, con ejemplares de diverso porte de carrasca y pino con matorral de degradación asociado, que aparecen generalmente como elementos aislados entre cultivos de secano o que incluyen el espacio delimitado como microrreserva.

Su uso

dominante será el forestal de conservación de las masas existentes considerando como usos compatibles todos aquellos ligados al estudio y disfrute de la naturaleza así como a la continuidad de las explotaciones agrícolas existentes.

Todos

los demás usos son incompatibles, incluido la creación de nuevos cultivos y la ampliación de los actuales cuando supongan una disminución de la masa forestal.

El

espacio de 1,09 Has, con especies prioritarias de FUMANA HISPIDULA Y PARONYCHIA ARETIOIDES, delimitado como microrreserva denominado "CAÑADA HONDA", cuya localización, descripción y medidas adoptadas para su conservación se encuentran incluidas en la Orden de 6 de noviembre de 2.000, de la Consellería de Medio Ambiente (D.O.G.V. nº 3928, de 30 de Enero de 2.001), queda regulado del modo siguiente:

- Plan

de gestión: ACTUACIONES DE CONSERVACION:

Instalación

de cartel informativo con pictogramas.

Muestreo

fitosociológico de las unidades de vegetación prioritarias.

Refuerzo

poblacional de la especie *Quercus rotundifolia*.

Clareo

de los ejemplares de *PINUS HALEPENSIS* próximos a ejemplares de *QUERCUS ROTUNDIFOLIA* con objeto de favorecer el desarrollo vegetativo de esta especie.

Diseño y

señalización de sendas ecoeducativas.

Implantación

de métodos biológicos para el control de procesionaria.

Creación

en el terreno ocupado por la microrreserva de infraestructuras e instalación de elementos adecuados para atraer y conservar la fauna útil.

-

LIMITACIONES DE USO:

Quedan

excluidas todas aquellas actividades que conlleven una remoción o un daño a las plantas, incluida la recolección de cualquier tipo de material vegetal que tenga una finalidad diferente a la científica.

Queda

prohibido el vertido de escombros en el interior de la microrreserva.

El

acceso a la microrreserva queda restringido a los caminos ya existentes, con el fin de evitar los procesos erosivos en el resto de la misma.

Artículo 4.24. Suelo no Urbanizable de interés paisajístico.

Es el

suelo que engloba y da consistencia al suelo no urbanizable de protección ecológica, y que se encuentra encaminado a disminuir la presión que los usos del suelo no urbanizable común podrían llegar a ejercer sobre este último. Incluye áreas de cultivo de secano tradicional que en ocasiones, albergan especies animales de importancia como las rapaces.

Su uso

principal será el de mantenimiento del paisaje agrícola tradicional.

Como

usos compatibles se entenderán aquellos que fomenten el desarrollo de las actividades agropecuarias de la zona, tales como almacenes y casetas de aperos, instalaciones relacionadas con dichas actividades o incluso viviendas dedicadas directamente a la explotación del campo, todo ello bajo las condiciones que regulan el suelo no urbanizable común. Igualmente se admitirán aquellos usos encaminados al turismo rural o de interior. En la consecución de estos usos deberán estar presentes en todo momento las medidas de integración paisajística adecuadas que aseguren su correcta inserción en el medio, tanto a nivel de materiales como de volúmenes, aspectos que deberán extenderse a las pantallas y carteles informativos. Al mismo tiempo, deberán asegurarse tanto el abastecimiento de agua potable como la correcta depuración de aguas producidas, así como la correcta gestión de los residuos generados por las actividades.

Como

usos incompatibles se entenderán el resto, en especial las actividades extractivas, si bien las ya existentes se entenderán como compatibles siempre que, una vez regularizada su situación, no se amplie el ámbito de la extracción y se adopten medidas de restauración una vez finalizada la actividad.

TÍTULO

QUINTO

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y COMPLETAMIENTO
DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO

I

TIPOS DE PLANES DE COMPLETAMIENTO DE LA
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL.

SECCIÓN A:

PLANES DE COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN
URBANÍSTICA.

Artículo 5.1. Generalidades y tipos de instrumentos
de ordenación complementivos del Plan General.

1. El

presente Plan General, define la estrategia de utilización del municipio de

Caudete de las Fuentes y su ordenación urbanística estructural, y la desarrolla detalladamente en suelo urbano y en el urbanizable de ordenación pormenorizada de ejecución más inmediata. El desarrollo del resto del suelo remite a una ordenación posterior mediante las figuras jurídicas que se desarrollan en este Capítulo.

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

2. Los instrumentos complementivos de ordenación urbanística previstos en la LRAU son los siguientes.

2.1. De ordenación general supramunicipal:

Los Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística que pudieran redactarse, y que establecen criterios de coordinación para la redacción de los diversos Planes municipales, conforme a la Ley 6/1989, de la Generalitat, de 7 de junio, vincularán al Plan General.

2.2. De desarrollo del planeamiento general de ámbito municipal:

Los

Planes Parciales, que, desarrollando el Plan General, ordenan pormenorizadamente los sectores concretos señalados del suelo urbanizable.

Los

Planes de Reforma Interior indicados, que, en áreas consolidadas, complementan la ordenación pormenorizada del Plan General para acometer operaciones de renovación urbana a fin de reequipar barrios enteros o modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés.

Catálogo

de Bien arqueológico y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto para los conjuntos y espacios de excavación arqueológica, cuya alteración se somete a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración colectiva que merecen dichos bienes. El Catálogo se podrá aprobar como Plan independiente o como simple documento de un posible Plan especial.

Estudios

de Detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas en el Plan General y en los Planes Parciales.

2.3.

Planes especiales incidentes en el plan general

Los

Planes Especiales indefinidos, que -en desarrollo, complemento o, incluso, modificación del planeamiento general y parcial- cumplan cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional; definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o el medio natural; adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; y vincular áreas o parcelas, urbanas o

urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se hubiera limitado a prever su destino residencial.

CAPÍTULO

II

CARACTERÍSTICAS, CONTENIDO Y ELABORACIÓN DE LOS PLANES DE COMPLETAMIENTO

DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

SECCIÓN A

CARACTERÍSTICAS Y CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN GENERAL INCIDENTES: PLANES DE ACCION TERRITORIAL.

Artículo 5.2. Características y contenido de los instrumentos de ordenacion general incidentes: planes de accion territorial.

1. Los Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística son instrumentos de ordenación supramunicipal para toda la Comunidad o parte de su territorio. Se podrá ordenar un mismo ámbito territorial, en sus diversos aspectos, por varios de estos Planes de contenidos complementarios.

2. Su regulación completa queda establecida en el art. 16 de la LRAU.

SECCIÓN B

CARACTERÍSTICAS Y CONTENIDO DE LOS PLANES DE DESARROLLO MUNICIPALES DEL PLAN GENERAL.

Artículo 5.3. Contenido de los Planes Parciales.

1. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL PLAN PARCIAL.

En los sectores de suelo urbanizable que el Plan General sólo hubiera ordenado con las determinaciones del artículo (LRAU) 17 de la RAU, los Planes Parciales las complementarían detallando las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asimismo, deberán fijar, gráfica o normativamente, el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

También pueden formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación pormenorizada establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas. En éste caso, los Planes Parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices del planeamiento general para su desarrollo por el parcial.

2. DETERMINACIONES DE ESTANDARES MÍNIMOS PREESTABLECIDAS POR LA LRAU PARA LOS PLANES PARCIALES.

a. La

ordenación establecida por los Planes Parciales ha de cumplir las exigencias mínimas de calidad urbanística que se determinen reglamentariamente y, en especial, las siguientes:

A) La

edificabilidad residencial no superará la prevista en el artículo (LRAU) 19 (RAU) respecto a la superficie del Plan Parcial, cuya densidad no contravendrá lo dispuesto en dicho precepto

(DENSIDAD <
75 VIVIENDAS POR HECTÁREA).

B) En sectores susceptibles de utilización

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

DOTACIONAL

PÚBLICO > 35 M²/100 M² DE TECHO EDIFICABLE

C) Deben

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

ZONAS

VERDES PÚBLICAS> 15 M2/35M2 DE DOTACIONAL PÚBLICO O 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR

D) Por

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

1

APARCAMIENTO/VIV, APARTAMENTO, CHALET, ESTUDIO, UNIDAD

No se

computarán, para verificar el cumplimiento de las exigencias antes expresadas, las reservas dotacionales de la red estructural establecidas conforme al artículo (LRAU) 17.2, salvo que éstas ofrezcan condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector, en cuyo caso se computarán, en los casos y en la proporción que reglamentariamente se establezca.

b. Para

los planes parciales que modifiquen la ordenación del Plan General en sus determinaciones reguladas por el artículo (LRAU) 18, en las zonas de borde inmediatas al suelo urbano se exime, parcial y justificadamente, del cumplimiento de estas exigencias que, por incompatibles con la consolidación, resultan impracticables. Esta exención se acuerda sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas.

c.

Mediante resolución motivada del Conseller competente en materia de Urbanismo, dictada previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo y dentro de las limitaciones que reglamentariamente se determinen, podrán minorarse las

exigencias anteriores para supuestos concretos en los que concurra una de las siguientes circunstancias:

A) Que

se trate de sectores autónomos cuyo destino sea el de edificios turísticos o de ocupación estacional o recreativa de tipología residencial aislada y con muy baja densidad y volumetría o el de complejos industriales aislados, siempre que queden provistos de servicios privados especialmente importantes o de privilegiadas condiciones ambientales.

B) Que

la mayor superficie de la red viaria, unida a su mejor trazado o localización, compensen, con evidentes ventajas para el interés público, pequeñas disminuciones -nunca superiores a un 10 por cien- respecto a la superficie mínima que, con carácter general, se exige para las restantes dotaciones públicas.

C) Que

concurran causas excepcionales de interés público que justifiquen autorizar una densidad o edificabilidad que superen las máximas ordinarias, aunque nunca más de un 20 por cien, sin perjuicio del íntegro cumplimiento de las exigencias de los apartados B), C) y D) del número 1 anterior.

Artículo 5.4. Contenido de los Planes de Reforma Interior.

1. Los

Planes de Reforma Interior tienen por objeto operaciones encaminadas a los fines enunciados en el artículo (LRAU) 12.D) de LRAU, debiendo desarrollar, para ello, la ordenación del Plan General en las áreas que éste específicamente determina. También se pueden acometer operaciones de reforma interior, con los fines mencionados, formulando Planes de este tipo que aporten mejoras a la ordenación pormenorizada por el Plan General para el suelo urbano. Las determinaciones de los

Planes de

Reforma Interior se adecuaron a los estándares establecidos para los Planes Parciales, aunque con el margen de tolerancia expresado en el párrafo segundo de su número 2.

2. El

Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que someta al régimen de Actuaciones Integradas. Sin perjuicio de lo dispuesto en el último párrafo del artículo (LRAU) 9.2, LRAU, los inmuebles que el Plan General incluya en sectores a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior, mientras éste o aquél no dispongan otra cosa, estarán sujetos al régimen urbanístico regulado en el artículo (LRAU) 10 LRAU.

SECCIÓN C

CARACTERÍSTICAS Y CONTENIDO DE LOS PLANES ESPECIALES INCIDENTES EN EL PLAN GENERAL.

Artículo 5.5. Contenido de los Planes Especiales.

Como

complemento, desarrollo o mejora del planeamiento general podrán formularse Planes Especiales cuyo objeto sea satisfacer los fines públicos taxativamente previstos en el artículo (LRAU) 12.E) y F) LRAU. Se formalizan mediante los documentos más adecuados a su objeto específico, debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen.

Artículo 5.6. Contenido de los catálogos de bienes y espacios protegidos.

1. Los

Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés. A tal fin seleccionarán los que se consideren de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

2. La

Generalitat ha de mantener un Registro actualizado de todos los inmuebles catalogados, con información suficiente de su situación física y jurídica y expresión de las medidas y del grado de protección a que estén sujetos según las categorías que reglamentariamente se establezcan.

El

reglamento de este Registro dispensará un tratamiento específico y acorde con la legislación de patrimonio cultural o de medio ambiente a aquellos bienes, entre todos los catalogados, que estén sujetos, además, a medidas dictadas al amparo de la misma.

Artículo 5.7. Contenido de los Estudios de Detalle

1. Los

Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2. Los

Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

A) El señalamiento de alineaciones y rasantes.

B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

CAPÍTULO IV

CONFIGURACIÓN Y CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ÁMBITOS TERRITORIALES

DE LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO Y COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN:

DELIMITACIÓN DE SECTORES

SECCIÓN A

CRITERIOS DE SECTORIZACION: DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

Artículo 5.8. Delimitación de sectores

1. SECTOR

Sector

es el ámbito mínimo susceptible de ordenación pormenorizada del suelo urbanizable propio de los Planes.

2. CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN.

a.

Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes, abarcará uno o varios sectores completos.

b.

Sector también es el ámbito de ordenación del suelo urbanizable que el Plan General ordene pormenorizadamente. Cada Plan General podrá delimitar uno o más sectores completos de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

3. EL PERÍMETRO DEL SECTOR SE CONFIGURARÁ:

a. Con

alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones.

b. Con

viaarios, que serán o no propios de la red primaria o estructural según proceda de su relación con la ordenación del territorio prevista en el Plan General o del sector al que pertenecen.

c.

Excepcionalmente podrá configurarse con los límites del suelo no urbanizable.

SECCIÓN B

DELIMITACIÓN DE SECTORES EFECTUADA Y CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 5.9. Definición de sectores

- La

delimitación de sectores en la ordenación del territorio tiene por objeto la definición de los ámbitos mínimos susceptibles de ordenación pormenorizada del suelo urbanizable.

- En los

municipios pequeños se advierte la conveniencia de definir y visualizar todos los elementos integrantes de la ordenación estructural desde el propio Planeamiento General. Se ajustan a las áreas naturales seleccionadas para localizar el Suelo urbanizable.

SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

- Se

ordenan pormenorizadamente tres sectores: 2-A, 2-B, 2-E.

- Se

dilata la planificación de otros tres a períodos posteriores mediante Planes Parciales: 2-C, 2-D, 2-F.

- Todos

los sectores quedan gravados por los costes de las tres rotondas que sirven a todos ellos en las proporciones que se establecen aunque se adscriban a los sectores adyacentes. Esta prescripción de carácter general se tendrá en cuenta al aplicar las técnicas de gestión sobre las fichas correspondientes de cada sector.

La

valoración del coste de la rotonda incidente en sector 2-C y compartida con el 2-D, se efectuará al redactar el correspondiente Plan Parcial y corresponderá un 68% de su coste y un 32% de su coste respectivamente a cada uno de los sectores de acuerdo con su superficie. La valoración del coste de las rotondas incidentes en los sectores 2-B y 2-E, compartidas con el 2-A y el 2-F , se efectuará al redactar el correspondiente PAI único sobre los sectores (como se expresó anteriormente) y les corresponderá los siguientes porcentajes:

SECTOR

2-A un 15% de su coste./ SECTOR 2-B un 30% de su coste./ SECTOR 2-E un 39% de su coste./ SECTOR 2-F un 16% de su coste.

Todos

los Sectores de suelo urbanizable quedan sometidos a estas cargas y su redistribución en cada Sector se podrá formalizar con las técnicas de gestión previstas en la LRAU. Se añadirán a los gastos de ejecución de urbanización de cada Sector. El diseño y ordenación de cada rotonda se realizará mediante Estudios de Detalle puntuales.

La ronda

por el Oeste que empalma las rotondas Norte, Oeste y la de la N-III ejecutada por la Diputación, será gestionada directamente por este Organismo. Al quedar la gestión de las rotondas afectas a cada Sector, las áreas que se reservan para la gestión y ejecución de la ronda Oeste es estrictamente la del vial entre ellas. La reserva realizada es una franja de 43 metros: a la calzada corresponde 7 m. y 18 m. de protección a cada lado de la misma.

Artículo 5.10. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: SECTOR 2-A

Su

caracterización zonal sería (SAU-OP-ADO-INM)

Las

zonas envolventes del núcleo inmediatas a la carretera de las Casas en el sector Noroeste y también en el noreste se clasifican como SUELO URBANIZABLE DE ORDENACION PORMENORIZADA de carácter residencial e industrial que se agrupa en un sólo SECTOR (2-A) de 3,496 Has. de superficie, con dos usos fundamentales:

a. de

carácter residencial con el 69% de la superficie, tiene las mismas características urbanísticas que el suelo residencial adosado de las otras zonas. Las viviendas que podría albergar no superarían las 90.

b. de

carácter industrial, con el 31% de superficie, tiene las mismas características que el SUELO URBANO INDUSTRIAL.

La

aplicación al sector de la LRAU y del Reglamento de Planeamiento (anexo:tabla) proporciona los porcentajes máximos o mínimos de suelo y de edificación destinados a los usos que alberga:

EDIFICABILIDAD BRUTA:

-Se

establece un índice de edificabilidad bruta en el Sector (IEB)= de 0,5 m²/m², es decir, de 0,5 m² de edificación por cada m² de suelo del Sector.

- La

edificabilidad bruta del Sector (EB), se distribuye proporcionalmente entre las áreas de uso característico residencial e industrial y las áreas de usos terciarios y dotacional de equipamientos -la dotacional de zonas verdes tiene una edificabilidad mínima- que son las superficies soporte de la edificación, es decir:

$$EB = ER + EI + ET$$

-Por tanto la edificabilidad de los usos característicos del Sector ER+EI se obtiene de la edificabilidad del Sector, eliminando la edificabilidad destinada a usos terciarios.

$$ER +$$

$$EI = EB - ET$$

- Con la premisa del índice de edificabilidad bruta se establecen las reservas dotacionales en el Sector:

-La superficie mínima destinada a suelo dotacional público es lo equivalente a un 42,5% de la superficie del Sector.

-Las zonas verdes de dominio y uso público ocuparían una superficie mínima equivalente a un 10% de la superficie del Sector.

-La zona de equipamientos y servicios de interés público y social ocuparían una superficie mínima equivalente a un 7,5% de la superficie del Sector.

-Las zonas de red viaria y aparcamiento público ocuparían una superficie mínima equivalente a un 25% de la superficie del Sector. El número mínimo de plazas de aparcamiento público sería de 90, de acuerdo con la exigencia reglamentaria de una plaza de aparcamiento público por cada dos unidades residenciales y otra más por cada 20 unidades residenciales o una plaza por cada 300 m² de edificación industrial.

-Y de lo anterior derivan los siguientes porcentajes:

-La superficie máxima de suelo neto residencial e industrial es lo equivalente a un 57,5% de la superficie del Sector, y que corresponden a suelo residencial el 69% y el 31% al suelo industrial.

EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)

Se fija

un índice máximo de edificabilidad terciaria (IET) de 0,05 m²/m², o sea, de 0,05 m² de edificación destinada a usos terciarios por cada m² de suelo del Sector, lo que supone una edificabilidad terciaria (ET) a la que no se asigna un suelo exento.

EDIFICABILIDAD DE LOS USOS CARACTERISTICOS

La

edificabilidad máxima residencial e industrial es: $ER + EI = EB - ET$, o sea, 14.061 m², que se distribuyen proporcionalmente a las superficies respectivas.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:

La

superficie neta máxima de suelo residencial es de 13.870 m².

Esto

proporcionaría un índice de edificabilidad neta sobre parcela edificable residencial, de 0,75 m²/m² máximo.

-La

parcela mínima es de 150 m², lo que proporciona un número máximo de parcelas de 91 y una densidad de 17 viviendas/Ha.

EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL:

La

superficie neta de suelo industrial es de 6.232 m².

-La

edificabilidad máxima industrial del Sector (IEI), sería de 5.444 m², y el índice máximo de edificabilidad industrial del Sector (IEI), sería de 0,15 m²/m², o sea, 0,10 m² de edificación industrial por cada m² de suelo del Sector. Esto proporcionaría un índice de edificabilidad neta sobre parcela edificable industrial, de 0,87 m²/m² máximo.

-La

parcela mínima es de 400 m², lo que proporciona un número máximo de parcelas de 15 industriales.

Las

características urbanísticas de este sector (2-A) quedan especificadas en el cuadro de la página siguiente que recoge los estándares legales y reglamentarios y los establecidos por el Planeamiento.

clear=all style='mso-special-character:line-break;page-break-before:always'>

CARACTERÍSTICAS
URBANÍSTICAS DEL SECTOR 2-A (NORESTE)

[SAU-OP-ADO-INM]

SUPERFICIE
DEL SECTOR (S): 34.960 m²

USOS CARACTERISTICOS DEL
SECTOR:

RESIDENCIAL
E INDUSTRIAL

CONCEPTOS	CÓDIGO	ESTANDARES REGLAMENTARIOS	MAXIMOS
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	IEB	0,5 m ² de edificación/m ² de S(sector)	0,5 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA (TECHO EDIFICABLE) EB = ER + EI + ET	EB	0,5 m ² x S(sector)	17.480 m ²

INDICE DE EDIFICABILIDAD Terciaria	IET	0,05 m ² de E.T./m ² de S(sector)	0,05 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD Terciaria	ET	0,05 m ² x S(sector)	1.748 m ²
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,3 m ² /m ²	0,3 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	IER x S(sector)	10.488 m ²
INDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	0,15 m ² de E.I./m ² de S(sector)	0,15 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	IEI x S(sector)	5.444 m ²
INDICE UNITARIO DE DOTACION	ISD	42,5 % de S(sector)	42,5%
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	ISD x S(sector)	14.858 m ²

EXIGENCIAS

MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

DEFINICIÓN DE ÁREAS			ESTANDARES (L: LRAU) (R: RP)	MÍNIMOS (m2)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		SD	R: ISD: 42,5 % de m2 S(sector)	14.858 m2
	DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD-	L:ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 (T.E) R: 17,5% de la sup. del sector	6.118 m2
		RV-AV		6.118 m2
	ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:JARDINES	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de (T.E.) L Y R: 10% m2 de la sup. del sector	3.496 m2
	EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES	EQ	R: 7,5% de la sup. del sector	2.622 m2

		PÚBLICO Y SOCIAL			
		DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	25% de la sup. del sector	8.740 m2
		RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV		
		APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/2 (u.r)+ 1 plaza/ 20 (u.r)	66 plazas

PORCENTAJES

DERIVADOS DE LRAU Y REGLAMENTO Y DE LOS ESTABLECIDOS POR EL
PLANEAMIENTO

SUELO NETO RESIDENCIAL		57,5 % de S(sector)X 66%	13.267 m2
------------------------	--	-----------------------------	-----------

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		ER	IER x S(sector)	10.488 m ²
INDICE DE EIFICABILIDAD RESIDENCIAL NETA		ERN	0,66 m ² de E.R./m ² de suelo residencial	0,79 m ² /m ²
CONDICIONES DE PARCELA				
PARCELA MÍNIMA RESIDENCIAL			150 m ² de suelo	150 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PARCELA			80% de la parcela	80%
RETRANQUEOS	A ALINEACIÓN		3 m.	
	A LINDEROS		-	

	NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS RESIDENCIALES		57,5 % x 0,66 de S(sector)/150 m ²	88 parcelas
	APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA		1 plaza/2 (u.r)+ 1 plaza/20 (u.r)	48 plazas
	DENSIDAD MÁXIMA		18 Viviendas/HA	17 viv/HA
SUELO NETO INDUSTRIAL			57,5 % de S(sector) x 34%	6.834 m ²
	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	0,15 m ² (IEI) x S(sector)	5.444 m ²
	INDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL NETA	IEIN	E.I./ S del suelo industrial	0,79 m ² /m ²
	CONDICIONES DE PARCELA			

	PARCELA MÍNIMA INDUSTRIAL		Permita 350 m2 de edificación	400 m2
	OCUPACIÓN MÁXIMA EN PARCELA		80%	80%
	RETRANQUEOS	A ALINEACIÓN	-	
		A LINDEROS	-	
	NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS INDUSTRIALES		57,5 % de S(sector)x0,34/400 m2	17 parcelas
	APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA		1 plaza/300 m2 de edif. ind.	18 Plazas

Artículo 5.12. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: SECTOR 2-B

- Su caracterización zonal sería (SAU-OP-INA).

-

Clasificación SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL que se puede localizar en las

superficies del Norte del núcleo donde ya se han establecido una pequeña industria. Se podría acceder a ellas desde las rotondas del Norte y la emplazada en la N-III.

- El

SUELO URBANIZABLE de carácter industrial (2-B) tiene de 7,07 Has. de superficie, de las cuales en una superficie pequeña ya se desarrollan actividades industriales.

La

aplicación al sector de la LRAU y del Reglamento de Planeamiento (anexo: tabla I) proporciona los porcentajes máximos o mínimos de suelo y de edificación destinados a los usos que alberga:

-Se

establece un índice de edificabilidad bruta en el Sector (IEB)= de 0,6 m²/m², es decir, de 0,6 m² de edificación por cada m² de suelo del Sector.

-Este

índice proporciona una edificabilidad total máxima en el Sector (EB) de 42.042 m².

- Con estas premisas se establecen las reservas dotacionales en el Sector:

-La

superficie mínima destinada a suelo dotacional público es de 28.028 m², lo equivalente a un 40% de la superficie del Sector.

-Las

zonas verdes de dominio y uso público ocuparían una superficie mínima de 7.007 m², lo equivalente a un 10% de la superficie del Sector.

-La zona

de equipamientos y servicios de interés público y social ocuparían una superficie mínima de 4.204 m², lo equivalente a un 6% de la superficie del Sector.

-Las

zonas de red viaria y aparcamiento público ocuparían una superficie mínima de 16.817 m², lo equivalente a un 24% de la superficie del Sector. El número mínimo de plazas de aparcamiento público sería de 140, de acuerdo con la exigencia reglamentaria de una plaza de aparcamiento público por cada 300 m² de superficie construida.

-Y de lo anterior derivan los siguientes porcentajes:

-La

superficie máxima destinada a suelo neto industrial es de 42.042 m², lo equivalente a un 60% de la superficie del Sector.

-El

índice de edificabilidad industrial del Sector (IEI), sería de 0,55 m²/m², o sea, 0,55 m² de edificación industrial por cada m² de suelo del Sector. Esto proporcionaría un índice de edificabilidad neta sobre parcela edificable industrial, de 0,91 m²/m² máximo.

-La parcela mínima es de 1.000 m², lo que proporciona un número máximo de parcelas de 42.

Las características urbanísticas de este sector (2-B) quedan especificadas en el cuadro de la página siguiente que recoge los estándares legales y reglamentarios.

clear=all style='mso-special-character:line-break;page-break-before:always'>

CARACTERÍSTICAS
URBANÍSTICAS DEL SECTOR 2-B (NORESTE) (SAU-OP-INA)

SUPERFICIE
DEL SECTOR (S): 70.070 m²

USOS CARACTERISTICOS DEL
SECTOR:

INDUSTRIAL

CONCEPTOS	CÓDIGO	ESTANDARES REGLAMENTARIOS	MAXIMOS
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	IEB	0,6 m2 de edificación/m2 de S(sector)	0,6 m2/m2
EDIFICABILIDAD BRUTA (TECHO EDIFICABLE) EB = ER + EI + ET	EB	0,6 m2 x S(sector) [m2 EDIFICACIÓN]	42.042 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	0,025 m2 de E.T./m2 de S(sector)	0,025 m2/m2
EDIFICABILIDAD TERCIAIA	ET	0,025m2 x S(sector) [m2 EDIFICACIÓN]	1.752 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,025 m2/m2	0,025 m2/m2

	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	$IER \times S(\text{sector})$ [m2 EDIFICACIÓN]	1.752 m2
	INDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	0,55 m2 de E.I./m2 de S(sector)	0,55 m2/m2
	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	$IEI \times S(\text{sector})$ [m2 EDIFICACIÓN]	38.538 m2
	INDICE UNITARIO DE DOTACION	ISD	40 % de S(sector)	40%
	SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	$ISD \times S(\text{sector})$ [m2 SUELO]	28.028 m2

EXIGENCIAS

MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTANDARES	SUPERFICIE DE SUELO M2
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		SD R: ISD: (40 % de m2 de suelo de la superficie del sector)	28.028 m2
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO		SD- RV-AV L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 16% de la sup. del sector	11.211 m2

		ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES	ZV	L: 15 m ² de suelo/ 100 m ² de t.E. L Y R: 10% m ² de la sup. del sector	7.007 m ²
		EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 6% de la sup. del sector	4.204 m ²
		DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	24% de la sup. del sector	16.817 m ²
		RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV		
		APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/300 m ² construidos	140 plazas

PORCENTAJES

DERIVADOS DE LRAU Y REGLAMENTO Y DE LOS ESTABLECIDOS POR EL PLANEAMIENTO

	SUELO NETO INDUSTRIAL		60 % de S(sector) [m2 de SUELO]	42.042 m2
	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	0,55 m2 (IEI) x S(sector)	38.538 m2
	INDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL NETA	IEIN	E.I./ S neta del suelo industrial	0,92 m2/m2
	CONDICIONES DE PARCELA			
	PARCELA MÍNIMA INDUSTRIAL			1.000 m2

	OCUPACIÓN MÁXIMA EN PARCELA		80%	80%
	RETRANQUEOS	A ALINEACIÓN	3 m.	
		A LINDEROS	3 m.	
	NÚMERO MAXIMO DE PARCELAS INDUSTRIALES		60 % de S(sector)x / 1.000 m2	54 parcelas
	APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA		1 plaza/300 m2 de edif. ind.	167 Plazas

USO RESIDENCIAL				
	INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,025 m2 de E.R./m2 de S(sector)	0.025 m2/m2

	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (en sector)	ER	0,025 m2 de E.R. x S(sector)	1.752 m2
	PARCELA MÍNIMA INDUSTRIAL POR VIVIENDA		5.000 m2 de suelo industrial	1 viv/5.000 m2
	NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS		60 % de S(sector)/5.000 m2	8 viviendas
	APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA		1 plaza/U.R+ 1 plaza/10 U.R.	8 Plazas

Artículo 5.13. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: SECTOR 2-E

- Su caracterización zonal sería (SAU-OP-INA).

-

Clasificación SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL que se puede localizar en las superficies del Norte-Noreste del núcleo. Se podría acceder a ellas desde la rotonda emplazada en la N-III.

- El

SUELO URBANIZABLE de carácter industrial (2-E) tiene de 9.144 Has. de superficie.

La

aplicación al sector de la LRAU y del Reglamento de Planeamiento (anexo: tabla I) proporciona los porcentajes máximos

o mínimos de suelo y de edificación destinados a los usos que alberga:

-Se

establece un índice de edificabilidad bruta en el Sector (IEB)= de 0,6 m²/m², es decir, de 0,6 m² de edificación por cada m² de suelo del Sector.

-Este

índice proporciona una edificabilidad total máxima en el Sector (EB) de 42.042 m².

- Con estas premisas se establecen las reservas dotacionales en el Sector:

-La

superficie mínima destinada a suelo dotacional público es de 28.028 m², lo equivalente a un 40% de la superficie del Sector.

-Las

zonas verdes de dominio y uso público ocuparían una superficie mínima de 9.144 m², lo equivalente a un 10% de la superficie del Sector.

-La zona

de equipamientos y servicios de interés público y social ocuparían una superficie mínima de 5.487 m², lo equivalente a un 6% de la superficie del Sector.

-Las

zonas de red viaria y aparcamiento público ocuparían una superficie mínima de 21.947 m², lo equivalente a un 24% de la superficie del Sector. El número mínimo de plazas de aparcamiento público sería de 183, de acuerdo con la exigencia reglamentaria de una plaza de aparcamiento público por cada 300 m² de superficie construida.

-Y de lo anterior derivan los siguientes porcentajes:

-La

superficie máxima destinada a suelo neto industrial es de 54.866 m², lo equivalente a un 60% de la superficie del Sector.

-El

índice de edificabilidad industrial del Sector (IEI), sería de 0,55 m²/m², o sea, 0,55 m² de edificación industrial por cada m² de suelo del Sector. Esto proporcionaría un índice de edificabilidad neta sobre parcela edificable industrial, de 0,91 m²/m² máximo.

-La

parcela mínima es de 1.000 m², lo que proporciona un número máximo de parcelas de 54.

Las características urbanísticas de este sector

(2-E) quedan especificadas en el cuadro de la página siguiente que recoge los estándares legales y reglamentarios.

clear=all style='mso-special-character:line-break;page-break-before:always'>

CARACTERÍSTICAS
URBANÍSTICAS DEL SECTOR 2-E (NORESTE) (SAU-OP-INA)

SUPERFICIE
DEL SECTOR (S): 91.444 m²

USOS CARACTERISTICOS DEL
SECTOR:

INDUSTRIAL

CONCEPTOS	CÓDIGO	ESTANDARES REGLAMENTARIOS	MAXIMOS
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	IEB	0,6 m ² de edificación/m ² de S(sector)	0,6 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA (TECHO EDIFICABLE)	EB	0,6 m ² x S(sector) [m ² EDIFICACIÓN]	54.866 m ²

EB = ER + EI + ET				
	INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCARIA	IET	0,025 m2 de E.T./m2 de S(sector)	0,025 m2/m2
	EDIFICABILIDAD TERCARIA	ET	0,025m2 x S(sector) [m2 EDIFICACIÓN]	2.286 m2
	INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,025 m2/m2	0,025 m2/m2
	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	IER x S(sector) [m2 EDIFICACIÓN]	2.286 m2
	INDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	0,55 m2 de E.I./m2 de S(sector)	0,55 m2/m2
	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	IEI x S(sector) [m2 EDIFICACIÓN]	50.294 m2
	INDICE UNITARIO DE DOTACION	ISD	40 % de S(sector)	40%

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	ISD x S(sector) [m2 SUELO]	36.578 m2
--------------------------	----	-------------------------------	-----------

EXIGENCIAS

MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTANDARES L: LRAU R: REGLAMENTO	SUPERFICIE DE SUELO M2
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: (40 % de m2 de suelo de la superficie del sector)	36.578 m2

		DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD- RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 16% de la sup. del sector	14.631 m2
		ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 10% m2 de la sup. del sector	9.144 m2
		EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 6% de la sup. del sector	5.487 m2
		DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	24% de la sup. del sector	21.947 m2

		RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV		
		APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/300 m2 construidos	183 plazas

PORCENTAJES

DERIVADOS DE LRAU Y REGLAMENTO Y DE LOS ESTABLECIDOS POR EL PLANEAMIENTO

		SUELO NETO INDUSTRIAL		60 % de S(sector) [m2 de SUELO]	54.866 m2
		EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	0,55 m2 (IEI) x S(sector)	50.294 m2
		INDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL NETA	IEIN	E.I./ S neta del suelo industrial	0,91 m2/m2

CONDICIONES DE PARCELA				
PARCELA MÍNIMA INDUSTRIAL				1.000 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PARCELA			80%	80%
RETRANQUEOS	A ALINEACIÓN		5 m.	
	A LINDEROS		3 m.	
NÚMERO MAXIMO DE PARCELAS INDUSTRIALES			60 % de S(sector)x / 1.000 m2	54 parcelas
APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA			1 plaza/300 m2 de edif. ind.	167 Plazas

USO RESIDENCIAL				
	INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,025 m2 de E.R./m2 de S(sector)	0.025 m2/m2
	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (en sector)	ER	0,025 m2 de E.R. x S(sector)	2.286 m2
	PARCELA MÍNIMA INDUSTRIAL POR VIVIENDA		5.000 m2 de suelo industrial	1 viv/5.000 m2
	NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS		60 % de S(sector)/5.000 m2	10 viviendas
	APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA		1 plaza/U.R+ 1 plaza/10 U.R.	11 Plazas

Artículo 5.14. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA: SECTOR 2-C

- Su caracterización zonal sería (SAU-SOP-AIS).

-

Clasificación de una amplia superficie de terreno del sector Noroeste como SUELO

URBANIZABLE de tipo residencial unifamiliar de carácter extensivo. Se pretende de parcela mínima elevada y baja edificabilidad crear unas áreas de transición de carácter ciudad-jardín entre el núcleo compacto y el suelo no urbanizable, con una densidad de viviendas por Ha baja.

- El

SUELO URBANIZABLE de la zona Norte-Noroeste del núcleo de carácter residencial se agrupa en un único SECTOR (2-C) de 7,33 Has. de superficie.

La

aplicación al sector de la LRAU y del Reglamento de Planeamiento (anexo:tabla1) proporciona los porcentajes máximos o mínimos de suelo y de edificación destinados a los usos que alberga:

-Se

establece un índice de edificabilidad bruta en el Sector (IEB)= de 0,5 m²/m², es decir, de 0,5 m² de edificación por cada m² de suelo del Sector.

- Con estas premisas se establecen las reservas dotacionales en el Sector:

-La

superficie mínima destinada a suelo dotacional público es de 23.226 m², lo equivalente a un 42,5% de la superficie del Sector.

-Las

zonas verdes de dominio y uso público ocuparían una superficie mínima equivalente a un 10% de la superficie del Sector.

-La zona de equipamientos y servicios de interés público y social ocuparían una superficie mínima equivalente a un 7,5% de la superficie del Sector.

-Las zonas de red viaria y aparcamiento público ocuparían una superficie mínima lo equivalente a un 25% de la superficie del Sector.

-Y de lo anterior derivan los siguientes porcentajes:

-La superficie máxima de suelo neto residencial es lo equivalente a un 57,5% de la superficie del Sector.

-El índice de edificabilidad residencial del Sector (IER), sería de 0,5 m²/m², o sea, 0,5 m² de edificación residencial por cada m² de suelo del Sector. Esto proporcionaría un índice de edificabilidad neta sobre parcela edificable residencial, de 0,87 m²/m² máximo.

-La parcela mínima y el resto de los estándares urbanísticos se establecerán en el correspondiente PLAN PARCIAL.

Las características urbanísticas de este sector (2-C) quedan especificadas en el cuadro de la página siguiente que recoge los estándares legales y reglamentarios.

clear=all style='mso-special-character:line-break;page-break-before:always'>

CARACTERÍSTICAS
URBANÍSTICAS DEL SECTOR 2-C (NOROESTE)

lang=EN-GB style='font-size:11.0pt;font-family:"CG Times";letter-spacing:
-.1pt;mso-ansi-language:EN-GB'>(SAU-SOP-AIS) style='font-size:11.0pt;font-family:"CG
Times";letter-spacing:-.1pt;
mso-ansi-language:EN-GB'>

SUPERFICIE DEL SECTOR (S): 73.308 m2.

USO
CARACTERISTICO DEL SECTOR: RESIDENCIAL

APLICACION
AL SECTOR DE LA LRAU Y DEL REGLAMENTO DE
PLANEAMIENTO (ANEXO: TABLA I)

CONCEPTOS	CÓDIGO	ESTANDARES REGLAMENTARIOS	MAXIMOS
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	IEB	0,5 m2 de edificación/m2 de S(sector)	0,5 m2/m2
EDIFICABILIDAD BRUTA (TECHO EDIFICABLE) EB = ER + ET	EB	0,5 m2 x S(sector)	36.654 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	0,05 m2 de E.T./m2 de S(sector)	0,05 m2/m2
EDIFICABILIDAD TERCIAIA	ET	0,05 m2 x S(sector)	3.665 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,45 m2/m2	0,45 m2/m2
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	IER x S(sector)	32.989 m2

INDICE UNITARIO DE DOTACION	ISD	42,5 % de S(sector)	42,5%
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	ISD x S(sector)	31.156 m2

EXIGENCIAS

MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTANDARES (L: LRAU) (R: RP)	MÍNIMOS (m2)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: (42,5 % de m2 de suelo de la superficie del sector)	31.156 m2

			DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD- RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 17,5% de la sup. del sector	12.829 m2
			ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 10% m2 de la sup. del sector	7.331 m2
			ÁREA DE JUEGO (1/5 ZV O 3 M2/100 M2 T.E.)	AL		
			JARDINES	JL		

			PARQUES	QL		
			EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 7,5% de la sup. del sector	5.498 m2
			EQUIPAMIENTO EDUCATIVO- CULTURAL	ED		
			EQUIPAMIENTO DEPORTIVO- RECREATIVO	RD		
			EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	TD		
			INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URB.	ID		

		ADMINISTRATIVO-INSTI UCIONAL	AD		
		DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+A V	25% de la sup. del sector	18.327 m2
		RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV		
		APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/2 unidades residenciales + otra plaza/ 20 unidades residenciales	

Artículo 5.15. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: SECTOR 2-D

- Su
caracterización zonal sería (SAU-SOP-AIS).

-

Clasificación de una amplia superficie de terreno del sector Noroeste como SUELO URBANIZABLE de tipo residencial unifamiliar de carácter extensivo. Es el

SUELO URBANIZABLE de la zona Sur del núcleo, más allá del barrio de "la Ollería", de carácter residencial. Se agrupa en un único SECTOR (2-D) de 3,40 Has. de superficie.

Se

pretende de parcela mínima elevada y baja edificabilidad crear unas áreas de transición de carácter ciudad-jardín entre el núcleo compacto y el suelo no urbanizable, con una densidad de viviendas por Ha baja.

La

aplicación al sector de la LRAU y del Reglamento de Planeamiento (anexo:tabla1) proporciona los porcentajes máximos o mínimos de suelo y de edificación destinados a los usos que alberga:

-Se

establece un índice de edificabilidad bruta en el Sector (IEB)= de 0,5 m²/m², es decir, de 0,5 m² de edificación por cada m² de suelo del Sector.

- Con estas premisas se establecen las reservas dotacionales en el Sector:

-La superficie

mínima destinada a suelo dotacional público es de 23.226 m², lo equivalente a un 42,5% de la superficie del Sector.

-Las

zonas verdes de dominio y uso público ocuparían una superficie mínima equivalente a un 10% de la superficie del Sector.

-La zona de equipamientos y servicios de interés público y social ocuparían una superficie mínima equivalente a un 7,5% de la superficie del Sector.

-Las zonas de red viaria y aparcamiento público ocuparían una superficie mínima lo equivalente a un 25% de la superficie del Sector.

-Y de lo anterior derivan los siguientes porcentajes:

-La superficie máxima de suelo neto residencial es lo equivalente a un 57,5% de la superficie del Sector.

-El índice de edificabilidad residencial del Sector (IER), sería de 0,5 m²/m², o sea, 0,5 m² de edificación residencial por cada m² de suelo del Sector. Esto proporcionaría un índice de edificabilidad neta sobre parcela edificable residencial, de 0,87 m²/m² máximo.

-La parcela mínima y el resto de los estándares urbanísticos se establecerán en el correspondiente PLAN PARCIAL.

Las características urbanísticas de este sector (2-D quedan especificadas en el cuadro de la página siguiente que recoge los estándares legales y reglamentarios.

clear=all style='mso-special-character:line-break;page-break-before:always'>

CARACTERÍSTICAS
URBANÍSTICAS DEL SECTOR 2-D (SUR)

lang=EN-GB style='font-size:11.0pt;font-family:"CG Times";letter-spacing:
-.1pt;mso-ansi-language:EN-GB'>(SAU-SOP-AIS) style='font-size:11.0pt;font-family:"CG
Times";letter-spacing:-.1pt;
mso-ansi-language:EN-GB'>

SUPERFICIE DEL SECTOR (S): 33.983 m2.

USO
CARACTERISTICO DEL SECTOR: RESIDENCIAL

APLICACION
AL SECTOR DE LA LRAU Y DEL REGLAMENTO DE
PLANEAMIENTO (ANEXO: TABLA I)

CONCEPTOS	CÓDIGO	ESTANDARES REGLAMENTARIOS	MAXIMOS
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	IEB	0,5 m2 de edificación/m2 de S(sector)	0,5 m2/m2
EDIFICABILIDAD BRUTA (TECHO EDIFICABLE) EB = ER + ET	EB	0,5 m2 x S(sector)	16.991 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	0,05 m2 de E.T./m2 de S(sector)	0,05 m2/m2
EDIFICABILIDAD TERCIAIA	ET	0,05 m2 x S(sector)	1.699 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,45 m2/m2	0,45 m2/m2
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	IER x S(sector)	15.292 m2

INDICE UNITARIO DE DOTACION	ISD	42,5 % de S(sector)	42,5%
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	ISD x S(sector)	14.443 m2

EXIGENCIAS

MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTANDARES (L: LRAU) (R: RP)	MÍNIMOS (m2)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: (42,5 % de m2 de suelo de la superficie del sector)	14.443 m2

			DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD- RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 17,5% de la sup. del sector	5.947 m2
			ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 10% m2 de la sup. del sector	3.398 m2
			ÁREA DE JUEGO (1/5 ZV O 3 M2/100 M2 T.E.)	AL		
			JARDINES	JL		

			PARQUES	QL		
			EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 7,5% de la sup. del sector	2.549 m2
			EQUIPAMIENTO EDUCATIVO- CULTURAL	ED		
			EQUIPAMIENTO DEPORTIVO- RECREATIVO	RD		
			EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	TD		
			INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URB.	ID		

		ADMINISTRATIVO-INSTI UCIONAL	AD		
		DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+A V	25% de la sup. del sector	8.496 m2
		RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV		
		APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/2 unidades residenciales + otra plaza/ 20 unidades residenciales	

Artículo 5.16. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: SECTOR 2-F

- Su
caracterización zonal sería (SAU-SOP-INA)

-

Clasificación SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL que se puede localizar en las
superficies del Norte-Noreste del núcleo, por encima del Sector 2-E, ordenado

pormenorizadamente y dejando al Este al Sector 2-B, también ordenado pormenorizadamente. Se podría acceder a todos ellos desde la rotonda emplazada en la N-III.

- El SUELO URBANIZABLE de carácter industrial (2-F) tiene de 3,85 Has. de superficie.

La aplicación al sector de la LRAU y del Reglamento de Planeamiento (anexo: tabla I) proporciona los porcentajes máximos o mínimos de suelo y de edificación destinados a los usos que alberga:

-Se establece un índice de edificabilidad bruta en el Sector (IEB)= de 0,6 m²/m², es decir, de 0,6 m² de edificación por cada m² de suelo del Sector.

- Con estas premisas se establecen las reservas dotacionales en el Sector:

-La superficie mínima destinada a suelo dotacional público es de 28.028 m², lo equivalente a un 40% de la superficie del Sector.

-Las zonas verdes de dominio y uso público ocuparían una superficie mínima equivalente a un 10% de la superficie del Sector.

-La zona de equipamientos y servicios de interés público y social ocuparían una superficie mínima equivalente a un 6% de la superficie del Sector.

-Las zonas de red viaria y aparcamiento público ocuparían una superficie mínima equivalente a un 24% de la superficie del Sector.

-Y de lo anterior derivan los siguientes porcentajes:

-La superficie máxima destinada a suelo neto industrial es lo equivalente a un 60% de la superficie del Sector.

-El índice de edificabilidad industrial del Sector (IEI), sería de 0,55 m²/m², o sea, 0,55 m² de edificación industrial por cada m² de suelo del Sector. Esto proporcionaría un índice de edificabilidad neta sobre parcela edificable industrial, de 0,91 m²/m² máximo.

-La parcela mínima y los demás estándares urbanísticos los establecerá el correspondiente Plan Parcial.

Las características urbanísticas de este sector (2-F) quedan especificadas en el cuadro de la página siguiente que recoge los estándares legales y reglamentarios.

clear=all style='mso-special-character:line-break;page-break-before:always'>

CARACTERÍSTICAS
URBANÍSTICAS DEL SECTOR 2-F (NORESTE)

SECTOR SIN ORDENACIÓN
PORMENORIZADA (SAU-OP-INA)

SUPERFICIE
DEL SECTOR (S): 38.498 m²

USOS CARACTERISTICOS DEL
SECTOR:

INDUSTRIAL

CONCEPTOS	CÓDIG O	ESTANDARES REGLAMENTARIOS	MAXIMOS
-----------	------------	------------------------------	---------

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	IEB	0,6 m2 de edificación/m2 de S(sector)	0,6 m2/m2
EDIFICABILIDAD BRUTA (TECHO EDIFICABLE) EB = ER + EI + ET	EB	0,6 m2 x S(sector) [m2 EDIFICACIÓN]	23.099 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	0,025 m2 de E.T./m2 de S(sector)	0,025 m2/m2
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	0,025m2 x S(sector) [m2 EDIFICACIÓN]	962 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,025 m2/m2	0,025 m2/m2
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	IER x S(sector) [m2 EDIFICACIÓN]	962 m2

	INDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	0,55 m2 de E.I./m2 de S(sector)	0,55 m2/m2
	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	IEI x S(sector) [m2 EDIFICACIÓN]	21.174 m2
	INDICE UNITARIO DE DOTACION	ISD	40 % de S(sector)	40%
	SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	ISD x S(sector) [m2 SUELO]	15.399 m2

EXIGENCIAS

MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

DEFINICIÓN DE ÁREAS	ESTANDARES	SUPERFICIE
	L: LRAU R: REGLAMENTO	DE SUELO M2

		SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: (40 % de m2 de suelo de la superficie del sector)	15.399 m2
		DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD- RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 16% de la sup. del sector	6.159 m2
		ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 10% m2 de la sup. del sector	3.849 m2
		EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES	EQ	R: 6% de la sup. del sector	2.310 m2

		PÚBLICO Y SOCIAL			
		DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	24% de la sup. del sector	9.395 m2
		RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV		
		APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/300 m2 construidos	

TÍTULO

SEXTO

INSTRUMENTOS DE
PROGRAMACION, DE GESTIÓN Y DE EJECUCION

CAPÍTULO

I

PROGRAMACIÓN
DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA:

PROGRAMAS PARA
EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

SECCIÓN A

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

Artículo 6.1. Delimitación del ámbito territorial mínimo para la actuación urbanística: LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

1. DEFINICIÓN. Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

2. DELIMITACIÓN GENERAL. La delimitación de Unidades de Ejecución se contendrá en los Planes y Programas.

3. DELIMITACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. El Plan General incluirá en Unidades de Ejecución el suelo urbanizable que ordene en los términos regulados por el artículo (LRAU) 18. Podrá excluir, no obstante, el suelo reservado a aquellas grandes obras públicas de la red primaria o estructural de infraestructuras que no sea computable a los efectos previstos en el artículo (LRAU) 22.2, siempre que respete lo dispuesto en el número 1 anterior.

4. DELIMITACIÓN EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE POR PLAN PARCIAL. El Plan Parcial incluirá en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito del Sector.

5. DELIMITACIÓN EN SUELO URBANO ORDENADO POR PERI.

El Plan de Reforma Interior incluirá en Unidades de Ejecución todo o parte de su ámbito, según lo dispuesto en el artículo (LRAU) 23.2.

6. REDELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCION POR LOS

PROGRAMAS. Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la

Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso.

7. EJECUCION DE OBRAS PÚBLICAS COMO ACTUACIONES

INTEGRADAS. Las Administraciones públicas, en ejercicio de sus competencias, podrán ejecutar las obras públicas compatibles con la ordenación urbanística en cualquier momento y clase de suelo. Cuando dichas obras conviertan en solar las parcelas de su entorno se ejecutarán como Actuaciones Integradas de promoción directa, aprobándose según las reglas aplicables a los Programas y comportarán la delimitación o redelimitación de la Unidad para dar cumplimiento a lo dispuesto en el número 1 anterior.

8. REQUISITOS. Al configurar las Unidades de

Ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará su desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones. Asimismo podrá acordarse la división y la redelimitación de Unidades de Ejecución previstas por los Planes al aprobar el correspondiente Programa. Las nuevas Unidades deberán ser susceptibles de Actuación Integrada técnicamente autónoma. Cuando los Programas propugnen la redelimitación de Unidades ajustándose y desarrollando las restantes determinaciones de un planeamiento ya vigente sólo requerirán Cédula de Urbanización en uno de éstos casos:

a.

Municipios de menos de 5.000 habitantes.

b. Que

la división no esté prevista y regulada de antemano por el Plan, conforme al artículo (LRAU) 17.4.

SECCIÓN B

INSTRUMENTO DE PROGRAMACION: PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

Artículo 6.2. Objeto y determinaciones.

1. FUNCIÓN. La urbanización y la, posterior o simultánea, edificación del suelo urbanizable, requiere la previa concurrencia de estos dos requisitos:

a) La

aprobación de una ordenación pormenorizada que puede estar directamente determinada en el Plan General -conforme al artículo (LRAU) 18 de la LRAU- o establecerse mediante Planes Parciales o de Reforma Interior que desarrollen aquél, y

b) La

programación para ejecutar esa ordenación pormenorizada, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.

Los

Programas planifican la realización de las Actuaciones Integradas.

La

aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.

2. OBJETO. Los Programas tienen por objeto:

a.

identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer;

b.

programar los plazos para su ejecución;

c.

establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación;

d.

regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a la LRAU, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados;

e. y

fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones

3. AMBITO. El Programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.

4. OBRAS Y COSTES. El Programa describirá las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación, relacionándolas con los compromisos del Urbanizador y expresará, al menos:

a. La definición o esquema de la estructura de la urbanización, con diagramas descriptivos de aquellos elementos más significativos o relevantes para determinar su coste total.

b. Una memoria de calidades relativa, como mínimo, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

c. Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

d. Las características básicas de la red de evacuación de aguas que se preve diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, cubicándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

e. La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

5. PLAZOS. Los Programas preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de un lustro desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo pueden aprobarse Programas con plazos más amplios o prórrogas a éstos. El Programa especificará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la Actuación.

6. EL URBANIZADOR. Es el agente público responsable de ejecutar la Actuación. En ejercicio directo de sus competencias, esa responsabilidad puede ser asumida por la propia Administración o, mediante gestión indirecta, adjudicarse a un particular -sea o no propietario del terreno-, seleccionado como Urbanizador en pública competencia al aprobar el Programa y según convenio estipulado en éste. El Programa ha de fijar la forma de gestión -directa o indirecta- de la Actuación Integrada.

Los

Municipios podrán agruparse para dirigir o desarrollar Actuaciones Integradas en el ámbito comarcal.

7. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR. El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa, será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el Urbanizador responsable de la Actuación, quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes. Si el Proyecto de Urbanización no es aprobado simultáneamente junto al Programa, le corresponde al Urbanizador redactarlo. El Programa precisará y regulará los compromisos, sustantivos y temporales, que asume expresamente el Urbanizador con su aprobación. La Administración puede comprometer, al aprobarse un Programa, el gasto público necesario para financiar determinadas infraestructuras de apoyo a la Actuación que considere de interés general prioritario.

8. GARANTIAS. Todo Programa ha de asegurar el cumplimiento de sus previsiones ya sea mediante crédito comprometido con cargo

al presupuesto de una Administración, o bien con garantía -financiera o real- prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como Urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine y que nunca excusará la prestación de aval o fianza por valor mínimo del 7 por cien del coste de urbanización previsto.

9. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS. El Programa regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados desarrollando las siguientes bases:

a. El

Urbanizador de una Actuación Integrada debe soportar los costes de la urbanización en la medida en que le sean compensados retribuyéndole en terrenos edificables. Los costes no compensados así, le serán resarcidos en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la Actuación.

b. Los

propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Dicha cooperación admite dos modalidades, a saber, que el propietario:

1º) Contribuya proporcionalmente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos. En este caso le corresponde recibir, libre de cargas, menor solar que en el regulado en el ordinal siguiente, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador.

2º)

Abone -en metálico y como retribución en favor del Urbanizador- su cuota parte de las cargas de la urbanización, garantizando esta deuda.

c. Los

propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, pueden renunciar a ello si piden -mediante solicitud presentada en documento público antes del acuerdo aprobatorio del Programa- la expropiación y pago según su valor inicial o el que corresponda conforme a la legislación estatal a la condición de suelo urbanizable no programado. Dicho acuerdo probatorio determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

10. RELACIONES ENTRE EL ADJUDICATARIO PARTICULAR Y ADMINISTRACIÓN.

La

Administración ejercerá sus potestades públicas (como la expropiación o la reparcelación forzosa) cuando resulte necesario para desarrollar la Actuación. El Urbanizador puede proponerlo, redactando los proyectos técnicos y financiando los gastos que ello conlleve.

El

incumplimiento del plazo de ejecución de un Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos puede ser objeto de las penas contractuales previstas en el propio Programa y ser, en casos graves, privado de su condición de Urbanizador.

Los

adjudicatarios de Programas tendrán derecho a que se les compense, en los términos previstos por la legislación general de contratación administrativa, por su revocación anticipada o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por la Administración actuante impida el normal desarrollo de la Actuación.

Las

decisiones públicas que alteren el desarrollo de una Actuación Integrada variando las previsiones del Programa comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la Actuación en favor de la Administración o del adjudicatario. Cuando estas alteraciones, por su importancia, afecten en más de un 20 por cien el coste de los compromisos y las obligaciones asumidos por el adjudicatario, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado de desarrollo de la Actuación, ello lesione los intereses públicos o que, para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la Actuación.

11. CESION DE LA ADJUDICACION. El Urbanizador puede ceder -en escritura pública- su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta ha de aprobar la cesión y, si menoscaba el interés general o supone defraudación de la pública competencia en la adjudicación, la denegará o acordará la gestión directa. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la Actuación, requiere que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria. Para que el Urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

12. OTROS CONTENIDOS. El Programa puede prever, excepcionalmente, la elaboración de Planes complementarios, compromisos de edificación o rehabilitación y de afección de inmuebles a fines sociales o limitaciones económicas determinadas y otras prestaciones en beneficio de los patrimonios públicos de suelo o de la ejecución de obras públicas.

13. OTRAS INCIDENCIAS. Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por la LRAU ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos que reglamentariamente sean desarrollados.

La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo Dictamen del Consejo Superior de Urbanismo, que podrá ser instado también por el Urbanizador. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación a las previsiones del artículo (LRAU) 10. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

a.

Declarar, de conformidad con el referido Dictamen, la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b.

Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las Actuaciones Aisladas.

c.

Incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo Urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1º La

devolución de la contribución a las cargas de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2º. La

compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las

cargas de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo Urbanizador, cuando ésta proceda.

d. Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

Artículo 6.3. Objetivos imprescindibles y complementarios de los Programas de Actuación Integrada.

1. OBJETIVOS IMPRESCINDIBLES. Los Programas deben siempre cubrir los siguientes objetivos imprescindibles:

a. La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b. Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c. Urbanizar completamente la Unidad o Unidades de Ejecución que constituyan el objeto del Programa y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d.

Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la Actuación.

e.

Obtención gratuita en favor de la Administración actuante del aprovechamiento que exceda del 85 por cien de aprovechamiento tipo o porcentaje que legalmente corresponda con destino al patrimonio público de suelo.

El coste

de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos es repercutible en la propiedad del terreno.

2. OBJETIVOS IMPRESCINDIBLES. El adjudicatario puede obligarse complementariamente a efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, a realizar obras distintas a las mencionadas en el número anterior, a afectar fincas a la construcción con fines sociales -superando las exigencias del Plan General o Especial- o a respetar precios máximos de venta de sus solares.

Artículo 6.4. Requisitos vinculantes: Cédula de Urbanización.

1. DEFINICIÓN Y DETERMINACIONES. La Cédula de Urbanización es el documento que fija, respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno. Será expedida autorizando una propuesta de Actuación Integrada que contenga las siguientes determinaciones:

a.

Delimitación de su Unidad de Ejecución, para que la Cédula acredite que ese ámbito permite satisfacer lo establecido en el artículo (LRAU) 30.1.

b.

Avance de la ordenación de los terrenos con la precisión expresada en el artículo (LRAU) 18, para que la Cédula certifique que aquel no modifica las determinaciones de la ordenación vigente en los aspectos regulados en el 17. Si se modifican, el órgano competente para expedir la Cédula, en vez de ésta, emitirá un informe preliminar respecto a la propuesta.

c.

Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para conectar la Actuación a las infraestructuras supramunicipales, a las de otras Actuaciones o a la red estructural de dotaciones públicas, concretando, en su caso, qué obras de extensión de dichas redes o infraestructuras resultan inaplazables, con cargo a la Actuación o con carácter previo a la misma, a fin de integrarla en el territorio en condiciones que no perjudiquen el medio natural, ni el bienestar de la población. Cuando no sea perentorio supeditar la Actuación a la ejecución de obras de esa índole, la Cédula se limitará a hacerlo constar así, sin perjuicio de las mejoras en la urbanización que, por razones de interés público municipal, se puedan acordar al Programar la Actuación.

2. CONDICION PARA LA APROBACION DE PLANES. Los

Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de Urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos. Los Programas que desarrollen éstas, antes de ser aprobados, incorporarán a su documentación la correlativa Cédula, cuyas prescripciones se observarán al ejecutarlos.

No

obstante, los Municipios de más de 5.000 habitantes pueden aprobar definitivamente, sin Cédula, Estudios de Detalle y, también, Programas que, desarrollando la ordenación ya pormenorizada por el Plan General conforme al

artículo (LRAU) 18 y ajustándose a ella, cumplan, además, las condiciones de conexión e integración en el territorio establecidas por dicho Plan en virtud del 17.4.

Artículo 6.5. Documentación del Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

El

Programa contendrá los siguientes documentos:

a. Copia

de la Cédula de Urbanización o resguardo acreditativo de que ésta se ha solicitado, salvo en los casos en que sea innecesario de acuerdo con esta Ley.

b.

Anteproyecto de Urbanización con los contenidos expresados en el artículo (LRAU) 29.4.

c. Si la

Administración Local optase por la gestión indirecta del Programa se formalizará en su documentación un convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el adjudicatario particular de la Actuación y, de otra, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que resolvieran asumir compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Cuando se prevea la gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos que la Administración urbanizadora adquiere por aprobar el Programa.

d.

Proposición económico-financiera comprensiva de los siguientes aspectos:

1º)

Desarrollo de las previsiones del artículo (LRAU) 29.9, regulando las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados con ellos -si los hubiere- y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.

2º)

Estimación, siquiera sea preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.

3º)

Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador, con los índices correctores que procedan respecto a la estimación de costes del ordinal anterior. Cuando la retribución del Urbanizador esté prevista en metálico, se especificará si le corresponde percibir algún recargo sobre la expresada estimación de costes de urbanización, en concepto de beneficio o gastos de gestión.

4º)

Incidencia económica de los compromisos que, en su caso, interese adquirir el Urbanizador para edificar -con fines de interés social- los terrenos que hayan de adjudicársele, tanto en la valoración de éstos, como en su cuantificación y modo de adquisición.

SECCIÓN C

LA PROYECTACION TECNICA DE LA ACTUACION
URBANIZADORA:

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 6.6. Proyectos de Urbanización.

1. Los

Proyectos de Urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

2. Toda

obra pública de urbanización exige la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la publicación de ésta en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

3.

Sujeción del Proyecto de Urbanización a las determinaciones del planeamiento que desarrolle.

a.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento.

b.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Artículo 6.7. Promoción, tramitación y aprobación.

1. PROMOCIÓN.

Los

Proyectos de Urbanización para la ejecución de Actuaciones Integradas se rigen por las reglas de promoción aplicables a Planes Parciales y Programas. Los que tengan por objeto Actuaciones Aisladas pueden ser promovidos por cualquier interesado para su tramitación junto a la solicitud de licencia de obras.

2. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

a. Los Proyectos

de Urbanización para Actuaciones Integradas se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto a los Programas o Planes.

b. Los

Proyectos de Urbanización de Actuaciones Aisladas se aprobarán por el Ayuntamiento por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales. En defecto de ellas se aplicarán estas reglas:

A.

Si el Proyecto tiene por objeto la ampliación de viarios y redes de servicio

colindantes, ajustada a las calidades y características que ya están presentes en calle abierta al público y habituales en la urbanización de la zona, según normas o criterios generales exigidos por el Ayuntamiento, se aplicará lo dispuesto en el número siguiente.

B.

Si se trata de urbanizar algún elemento singular o realizar obras especiales en entornos que presentan algún valor estético cultural o paisajístico, se tramitarán como si fueran proyectos de urbanización para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

c. Con

independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de ordenación.

d.

Cuando se trate de proyectos de obra pública para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

e. La

tramitación de los proyectos referidos en los puntos 2, 3 y 4, si son para la urbanización simultánea a la edificación, se hará junto a la licencia de obras. La publicación de las resoluciones aprobatorias de ellos, pueden efectuarse por relaciones periódicas trimestrales conjuntas para todos los del periodo correspondiente.

Artículo 6.8. Documentación

1. DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los

Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

A)

Memoria descriptiva de las características de las obras.

B)

Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

C)

Planos de proyecto y de detalle.

D)

Pliego de condiciones técnicas.

E)

Mediciones.

F)

Cuadros de precios descompuestos.

G)

Presupuesto.

2. OBRAS DE URBANIZACIÓN CUYO DESARROLLO TÉCNICO HA DE CONTEMPLAR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

a. Las

obras de urbanización cuyo desarrollo y definición técnica ha de ser contemplado e incluido en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

A.

Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres.

B. Redes

de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

C. Red

de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.

D. Red

de distribución de energía eléctrica.

E. Red

de alumbrado público.

F.

Jardinería en el sistema de espacios libres.

b. Se

incluirán en el Proyecto de Urbanización el mobiliario urbano o las obras de gasificación, y telefonía cuando así lo imponga el correspondiente Plan o Programa.

3. Los

Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

4. Los

Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas resolverán todas las condiciones que vengán impuestas por las condiciones de conexión e integración en la Cédula de Urbanización y las demás exigencias establecidas en el correspondiente Programa.

CAPÍTULO

II

LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS QUE CONLLEVA LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.

SECCIÓN A

DERECHOS, DEBERES Y RETRIBUCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Artículo 6.9. Prerrogativas del Urbanizador y derechos de los propietarios afectados.

1. RETRIBUCIÓN. El Urbanizador será retribuido según dispone el artículo 29.9 y el propietario afectado por la Actuación puede cooperar con él conforme a dicho precepto. Las relaciones entre ambos se articularán preferentemente en los términos que libremente convengan, siempre que respeten la ordenación urbanística y la Programación aprobada.

2. EL URBANIZADOR PUEDE EJERCER LAS SIGUIENTES PRERROGATIVAS Y FACULTADES:

a.

Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la Actuación, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.

b.

Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la Actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de esas licencias está sujeto a audiencia previa del Urbanizador.

No

podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las Unidades de Ejecución o para terrenos sometidos a Actuaciones Integradas hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la Actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

c.

Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la Actuación. El Urbanizador, en cuanto perceptor de dicha retribución, tendrá la consideración legal de Junta de Compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

d.

Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación estatal.

3. CONDICIÓN DE LA RETRIBUCIÓN. El Urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela de quien deba retribuirle, mediante garantías que:

a. Se

irán constituyendo, con independencia de las previstas en el artículo 29.8, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al Urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

b. Se

prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c.

Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al Urbanizador o

en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública.

d. Serán

canceladas -previa resolución de la Administración actuante- a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

4. ADEUDAMIENTOS. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el Urbanizador que incumpla la obligación expresada en el número anterior adeudará a la Administración actuante:

a. En

caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y

b.

Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resultaría conforme al apartado anterior, según el tipo legal del dinero.

La deuda

será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

5. EXCEPCIONES. Se exceptúa la aplicación de los dos números anteriores en los casos de gestión directa a cargo de la propia Administración pública; o cuando el Urbanizador y el propietario así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan; o en tanto la retribución se encuentre depositada en poder de la Administración actuante o sujeta a afección real que impida al Urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al primitivo dueño, en caso de que la Administración actuante declare resuelta la adjudicación del Programa. Esta afección se determinará en el contenido del acuerdo aprobatorio de la reparcelación, siempre que el Urbanizador lo solicite y se cancelará - a instancia de la Administración actuante- tan pronto el Urbanizador asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado en los precedentes números 3 y 4.

6. RESPONSABILIDADES. El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

7. DERECHO A LA INFORMACIÓN SOBRE COSTES A ASUMIR.

Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir y a cooperar con la Actuación en los términos establecidos por la ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en el apartado A) del número 1, siempre que las pongan también en conocimiento del Urbanizador.

El

propietario que contribuya a las cargas de la urbanización podrá exigir que el Urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la

Administración actuante tutele la Actuación en los términos previstos por la Ley.

El derecho de los propietarios afectados por la Actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo. La Administración participará en los costes y beneficios de la Actuación en la proporción que el excedente de aprovechamiento de las fincas afectadas represente, en conjunto, respecto a su total aprovechamiento objetivo.

8. CASO DE GESTIÓN DIRECTA. Cuando el Programa se desarrolle por gestión directa de la Administración, ésta puede optar por la expropiación forzosa, con pago en metálico, como excepción a lo anteriormente dispuesto.

La misma regla es aplicable cuando se trate de Actuaciones excepcionales de singular rentabilidad por su gran aprovechamiento o por el destino productivo singular atribuido a los terrenos por el Plan General, que éste deberá identificar al efecto. El Urbanizador, cuando sea beneficiario legal de la expropiación de terrenos, debe compensar al erario público por el mayor aprovechamiento objetivo que éstos presenten respecto al valorable para fijar, conforme a derecho, el justiprecio.

Artículo 6.10. Cargas de urbanización.

1. DEFINICIÓN. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador:

a. El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los artículos

155.1 y 166.1.d) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, reguladas en el artículo 30.1 de esta Ley, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía- si las prevé el Proyecto de Urbanización-.

No

obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragen para extensiones de las redes de suministros, con cargo a las compañías que presten el servicio, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la Actuación. Todo ello se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

b. En su

caso, las inversiones reguladas en el artículo 30.2 cuando, por las características excepcionales de la Actuación, así se disponga en el Programa.

c. Las

obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquéllos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.

d. El

beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

2. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones

que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios.

3. LÍMITES DEL BENEFICIO EMPRESARIAL. Con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización o de sus reformados se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimada anteriormente en el Programa, siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación.

4. PERITAJES SOBRE COSTES MODIFICADOS. Cuando, antes de la aprobación del Proyecto o con motivo de incidencias sobrevenidas en su ejecución material, los afectados manifiesten discrepancias respecto a los costes presupuestados, la Administración actuante resolverá previo dictamen arbitral de peritos independientes designados al efecto. Sus honorarios se considerarán cargas de la urbanización, pagaderas conforme al número 1 anterior o por cuenta de quien hubiera propuesto o discutido temerariamente los presupuestos, según resuelva la Administración actuante.

Se podrá prescindir del dictamen cuando el Urbanizador justifique los costes propuestos en precios de mercado, contrastados con proposiciones suscitadas al ofertar en pública competencia la contrata de obra, lo que podrá hacer durante la información pública del Proyecto de Urbanización en la forma dispuesta por los artículos 46.3 y 48.

SECCIÓN B

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

Artículo 6.11. Reparcelación. Finalidad legal y supuestos en que procede.

1. DEFINICIÓN. Reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. OBJETO. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

a.

Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

b.

Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

c.

Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

d.

Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, entre los previstos por el artículo 29.9.B), esta adjudicación se concretará:

1º) Conforme

al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.

2º) Con

deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor.

3. INICIATIVA DE LA FORMULACION. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

4. ÁREA REPARCELABLE. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.

Artículo 6.12. Procedimiento y efectos de la reparcelación forzosa. Reglas de adjudicación de las parcelas.

1. ACTUACIONES PREVIAS. El proyecto de reparcelación forzosa se sujetará a las siguientes actuaciones previas a su aprobación por el Ayuntamiento-Pleno o por el órgano competente de la Administración actuante :

a. Información

pública convocada en las mismas condiciones de publicidad, forma y plazo que regulan los artículos 46.1 y 3 o 48.

b.

Solicitud de certificado registral de dominio y cargas, simultánea a la convocatoria de la información pública.

c. Si

aparecen titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto expuesto al público, se les dará audiencia por diez días antes de la aprobación definitiva. Lo mismo se hará respecto a los afectados por modificaciones que, respecto al proyecto inicialmente elaborado, se acuerden durante su tramitación.

d.

Requerimientos de los propietarios al Urbanizador, dentro del periodo de información pública, para dirimir controversias respecto a la valoración de derechos, y contestación del Urbanizador.

El acuerdo

aprobatorio se notificará a los interesados y, una vez firme en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público que exprese su contenido.

2. EFECTOS. La aprobación de la reparcelación

forzosa producirá los efectos previstos en los artículos 167 a 170 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. En función del criterio de reparcelación escogido, entre los previstos en el artículo 29.9.B) y del régimen de garantías que se establezca según el artículo 66, deben quedar afectas al pago de la urbanización exclusivamente las parcelas adjudicadas al Urbanizador o también las demás en la proporción que corresponda.

3. EXCEPCIONES DE EXPROPIACION. Por motivos de celeridad

procedimental, el Urbanizador, con independencia de los casos especiales regulados en el artículo 66.8, podrá promover proyectos de expropiación-

como alternativa a la reparcelación forzosa- con pago del justiprecio en terrenos equivalentes, en los términos previstos por la legislación estatal. La aplicación de esta alternativa procedimental respetará los derechos que le corresponderían al propietario en la reparcelación forzosa y las facultades de las que podría asistirse con motivo de ella.

4. REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS. Los proyectos de reparcelación forzosa deben ajustarse a estos criterios:

a. El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular.

La finca adjudicada al propietario se formará, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. En otro caso, la adjudicación podrá corregirse ponderando los distintos valores, según su localización, de las fincas originarias y adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y ésta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación.

Sin embargo, la adjudicación de terrenos al propietario podrá minorarse, respecto a su aprovechamiento subjetivo, por aplicación del apartado siguiente.

b. Cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables , la reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados. Si el Urbanizador, con motivo de la aprobación del Programa, se hubiera comprometido a promover viviendas sujetas a algún régimen oficial de protección social sobre las parcelas que se le adjudiquen en concepto de retribución, la adjudicación se corregirá- conforme al

Programa- ponderando el valor que a dichas parcelas corresponda como consecuencia de esa vinculación de destino.

c. A la

Administración se le adjudicarán parcelas edificables equivalentes a los excedentes de aprovechamiento de las fincas afectadas que no sean adquiridos mediante la cesión de terrenos dotacionales. No obstante el Urbanizador podrá proponer y la Administración actuante aceptar otra fórmula legal de adquisición de dichos excedentes. En particular, si así lo prevé el Programa, esos terrenos podrán adjudicarse al Urbanizador, afectos a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen especial de promoción de vivienda social, correspondiendo al Urbanizador compensar en metálico a la Administración.

d. No

podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. Tampoco se adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial.

Durante

la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados, podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse en escritura pública y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

e.

Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo

necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se podrán satisfacer mediante compensaciones monetarias complementarias o sustitutivas. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria sustitutoria correspondiente.

Los propietarios y el Urbanizador podrán efectuar los requerimientos recíprocos, en la forma y plazo que regula el apartado anterior, para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria. El Urbanizador hará lo propio, requiriendo a la Administración, cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento.

f. El propietario tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación y el deber de soportar o sufragar los gastos referidos en el artículo 67.2.

g. El proyecto de reparcelación contendrá una cuenta de liquidación respecto a cada propietario. Si éste resultara ser acreedor neto, el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria

Artículo 6.13. Retribución al Urbanizador.
Determinación y modalidades.

1. RETRIBUCIÓN EN PARCELAS O EN METALICO. El urbanizador será retribuido con parcelas edificables, salvo que el Programa disponga la retribución en metálico o ésta proceda por aplicación de los números siguientes o en virtud de acuerdo entre el propietario y el Urbanizador. Si el Programa dispone que parte de la retribución sea en metálico

y parte en parcelas, lo relativo a cada parte se regirá por sus respectivas reglas legales.

2. RETIBUCIÓN EN PARCELAS PROPORCIONALES. El

Urbanizador será retribuido adjudicándole la proporción de los terrenos edificables prevista en el Programa, corregida, en su caso, proporcionalmente, si el presupuesto de cargas anejo al Proyecto de Urbanización presentara diferencias de coste respecto al estimado en dicho Programa.

3. DESACUERDOS. El propietario disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder como retribución, podrá oponerse a ella solicitando su pago en metálico. La solicitud formalizada en documento público, deberá notificarla al Urbanizador y al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

La

solicitud se acompañará de garantía- real o financiera- bastante, que asegure el desembolso de la retribución con carácter previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra su liquidación. La cuota a liquidar será la que corresponda conforme al presupuesto de cargas, incrementada en un porcentaje igual al que, respecto al coste estimado de urbanización, el Urbanizador preste como garantía conforme al artículo 29.8. Si el Urbanizador se hubiera comprometido a construir bajo condiciones determinadas los terrenos que con hubiera de retribuírsele, el propietario solicitante deberá asumir este compromiso y garantizarlo.

Se

exceptuará lo dispuesto en los dos párrafos anteriores cuando por haber asumido el Urbanizador- en el Programa- el compromiso de promover viviendas sociales u otros usos de interés social, sobre el terreno constitutivo de la retribución, esa vinculación de destino implique un valor máximo legal de dichos terrenos que permita determinar su exacta equivalencia con los costes de urbanización, de manera que la relación entre aquel y éstos determine la cuantía del terreno que haya de integrar dicha retribución.

4. RETRIBUCIÓN MEDIANTE REPARCELACION. La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 69.3 o salvo que otra cosa acuerden los interesados. La aprobación de ésta podrá ser previa a la del Proyecto de Urbanización cuando los propietarios estén conformes con la proporción de parcelas que le corresponda percibir al Urbanizador o cuando el Programa prevea la modalidad de retribución en metálico. Las variaciones en el coste de las obras por cambios en dicho Proyecto, no imputables a la responsabilidad del Urbanizador y debidamente aprobados, que sobrevengan tras la reparcelación, se saldarán mediante compensaciones en metálico. Cuando, por tratarse de aumentos de coste, les corresponda pagarlas a los propietarios, podrán recaudarse mediante cuotas de urbanización.

SECCIÓN C

LA RETRIBUCIÓN MEDIANTE CUOTAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS.

Artículo 6.14. Recaudación de Cuotas de Urbanización.

1. REGLAS. Cuando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se han de observar las reglas siguientes:

a. Las cuotas de urbanización y su imposición deberán ser aprobadas por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a previa audiencia de los afectados o se tramitarán junto al proyecto de reparcelación.

b. Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses

siguientes, al propietario de las parcelas directamente servidas o, incluso, al de las indirectamente afectadas por aquellas inversiones, en proporción parcial estimada según su importancia para estas últimas parcelas. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de una liquidación definitiva a tramitar, de nuevo, con audiencia del interesado.

No

obstante, el Urbanizador podrá exigir el desembolso de las compensaciones referidas en el artículo 70.E), con motivo de la aprobación de la reparcelación.

Las liquidaciones se girarán de conformidad con los presupuestos aprobados administrativamente según lo dispuesto en los artículos 67 y 71.

c. Una

vez aprobado el proyecto de reparcelación, las parcelas sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectarán a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional. El Urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección, en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado por cuenta de cada parcela. Se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto a los débitos que el dueño de la parcela tenga afianzados o avalados.

d. El

impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la Administración actuante y en beneficio del Urbanizador, mediante apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago devengará, en favor del Urbanizador, el interés legal del dinero. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e. El

urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

2. DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS. El importe final de las cuotas devengadas por cuenta de cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la Actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del Programa o de la Unidad de Ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el Programa o al aprobarse el Proyecto de Urbanización, para compensar ventajas diferenciales que reporte para parcelas determinadas la proximidad en la implantación de servicios concretos.

3. CUOTAS POR GESTIÓN DIRECTA DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo podrá también imponerlas la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de alguno de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas fueran de provecho para una posterior Actuación Integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho en el seno de ésta, a que se les compense por el valor actual de las mismas. Igual derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas acordadas conforme al artículo 29.13.

CAPÍTULO

III

LA ACTUACIÓN EDIFICATORIA
Y SUS IMPLICACIONES EN LA MATERIALIZACIÓN

DEL
APROVECHAMIENTO.

SECCIÓN A

REQUISITOS DE LA ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Artículo 6.15. Requisitos para la edificación de los solares.

1. Los

solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad, siempre que hayan adquirido, de la Administración, los excedentes de aprovechamiento radicados en ellos, en los términos exigidos por el Plan.

2. Las

parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

A)

Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban; y

B)

Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública. Se exceptúa la exigencia de un afianzamiento específico con este propósito, cuando el importe íntegro de dicho coste ya esté garantizado ante la Administración en virtud del artículo 66.

Artículo 6.16. Requisitos para la actuación en suelo urbano.

1. PROGRAMAS EN SUELO URBANO.

A. Los

particulares podrán promover iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, en suelo urbano, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas de urbanización o como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

B.

Cuando una iniciativa de Programa, en suelo urbano, se refiera tanto a la urbanización como a la edificación, su promotor deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, objeto de la Actuación, y que lo hará en plazo inferior a tres años. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando estos estuvieran incluidos en el Registro antes mencionado.

C. El

adjudicatario del Programa quedará sujeto al estatuto del Urbanizador regulado en esta Ley para las Actuaciones Integradas.

2. Régimen del suelo urbano en ausencia de Programa.

A. En suelo urbano, en tanto no se desarrollen Programas -como consecuencia de lo dispuesto en el artículo anterior o en el 33.6 y 7- los propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo que, en cada momento, la ordenación urbanística otorgue a sus terrenos o solares. Para ello podrán poner en práctica alguna de las siguientes alternativas:

a)

Materializar su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite.

b)

Transferir su aprovechamiento subjetivo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afectara el terreno a destino dotacional público.

c)

Efectuar una reserva del aprovechamiento, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita del suelo de su propiedad a la Administración.

d)

Solicitar, de ser imposible cualquiera de las anteriores alternativas, la expropiación del terreno a los cinco años de su calificación, si ésta conlleva el destino público, iniciando el procedimiento previsto por el artículo 202.2 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

B. El

otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen Programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

a)

Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el artículo 73.2.

b)

Abonar, en su caso, el importe de los cánones de urbanización establecidos.

c)

Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar, sin perjuicio de su derecho a servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.

d)

Adquirir los excedentes de aprovechamiento cuya construcción sea obligatoria o que se pretendan edificar.

El pleno

cumplimiento de todas las anteriores condiciones por el propietario de una parcela urbana o solar le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la consiguiente obligación de materializarlo con sujeción a plazo, que se determinará expidiendo de oficio la correspondiente Cédula de Garantía Urbanística, salvo que el directo otorgamiento de la licencia de obras haga innecesario esto último.

SECCIÓN B

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

Artículo 6.17. Transferencias de aprovechamiento.

1. Los

propietarios de una finca pueden transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son adquiridos en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

2. La

transferencia de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

Dicha

transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

3. La

validez de toda transferencia exige la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento que es objeto de adquisición con la transferencia.

No obsta

para la validez de la transferencia ni el destino urbanístico -público o privado- de la finca cedida, ni su clasificación -como suelo urbano o urbanizable-, ni el hecho de que las fincas afectadas estén ubicadas en distintas áreas de reparto, pero el Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de transferencias inadecuadas para el desarrollo del Plan.

4. Si el

terreno cedido fuera suelo urbanizable y aún no hubiera sido objeto de programación, al solo efecto de verificar la regla de equivalencia entre lo transferido y lo adquirido, se valorará como si estuviera ya programado.

Cuando

en virtud de transferencia se ceda al Municipio un terreno ubicado en suelo urbanizable, el Ayuntamiento actuará como propietario de dicho terreno en la posterior gestión del suelo urbanizable afectado.

La

adquisición mediante transferencias de excedentes de aprovechamiento ubicados en suelo urbanizable requiere que el Urbanizador suscriba la propuesta junto a los propietarios afectados.

5. Las

reparcelaciones voluntarias -concertadas entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias- se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los números anteriores. Su aprobación puede surtir todos los efectos previstos en el artículo 69.3.

Artículo 6.18. Reservas de aprovechamiento.

1. Con

motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia.

Según se

trate de una transmisión a título oneroso o gratuito la reserva la podrá hacer en su favor:

A) El

propietario del terreno que lo ceda gratuitamente a la Administración competente.

Procede

la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuándo no de lugar, directa e inmediatamente, a la adquisición de un excedente de aprovechamiento. No podrá, por tanto, reservarse el aprovechamiento para ulterior

transferencia, quien efectúe la cesión como consecuencia de inmediata transferencia o de una reparcelación.

B) La

Administración o el Urbanizador -público o privado- que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiriera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa.

No ha

lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento equivalentes al terreno dotacional público.

La

reserva de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento o Administración expropiante y se hará constar en el Registro de la Propiedad junto a la transmisión de la que traiga su causa. La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento. El Ayuntamiento no puede oponerse a esa transferencia si, en su día, aceptó la cesión que motivó la reserva. Podrá oponerse a ello el Urbanizador, cuando se pretendan adquirir así excedentes de aprovechamiento radicados en el ámbito de la Actuación Integrada.

2.

Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por un Programa sea inferior al total aprovechamiento objetivo de éste, el Urbanizador que financie la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento constitutivo de ella.

3. El

titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, iniciando el procedimiento mencionado en el artículo 75.1.D), cuando hayan

transcurrido más de tres años desde que constituyó la reserva o el menor plazo que resulte de la aplicación de dicho precepto.

Artículo 6.19. Compensaciones monetarias
sustitutivas de las transferencias de aprovechamiento.

1. Los

Municipios podrán, por razones de interés público local, transmitir, directamente y en metálico, el excedente de aprovechamiento radicado sobre parcelas o solares urbanos, con motivo de la solicitud de licencia de edificación. Esta solicitud se acompañará de una oferta de venta al patrimonio municipal de suelo de la propia parcela o solar para la que se solicite licencia, por precio unitario que mejore el propuesto por el solicitante como valor de adquisición de aquel excedente. La solicitud hará constar la justificación de gastos habidos con motivo de la petición de licencia, incluidos los del proyecto técnico. La oferta de venta adjunta la suscribirá quien acredite la titularidad y capacidad civil para efectuarla.

El

Municipio podrá aceptar la oferta de venta pagando -por metro cuadrado de aprovechamiento subjetivo- precio superior en un 20 por cien al que el oferente hubiera propuesto satisfacer por metro cuadrado de excedente de aprovechamiento e indemnizándole, además, los gastos justificados que hubiera acreditado.

El

Ayuntamiento deberá resolver sobre ésta adquisición dentro de los dos meses siguientes al momento en que el demandante deposite o avale el importe que ofrezca pagar por el excedente de aprovechamiento. Dentro del mismo plazo el Ayuntamiento podrá inadmitir la adquisición en metálico o condicionarla a distinta valoración del aprovechamiento urbanístico. Transcurrido el plazo sin otra resolución se entenderá adquirido el aprovechamiento por el precio depositado.

2. Los

Ayuntamientos podrán aprobar un Cuadro Indicativo de valores de repercusión de suelo que expresen los precios máximos que el Municipio preve pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio municipal. Dichos valores se calcularán de conformidad con la legislación estatal, previo informe de la autoridad tributaria competente y se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del Cuadro será de año y medio.

3. No

será preciso formular la oferta de venta de la parcela a la que se refiere el apartado 1 cuando quien demande la adquisición de excedente de aprovechamiento, pague un precio superior en un 20 por cien al que resultaría del Cuadro Indicativo.

4. El

pago por el excedente de aprovechamiento deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

5. La

adquisición de excedentes de aprovechamiento en metálico, antes regulada, tendrá carácter subsidiario respecto a la aplicación de los dos artículos precedentes.

CAPÍTULO

IV

OTRAS FORMAS

DE EJECUCIÓN URBANIZADORA Y EDIFICATORIA.

LA

EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 6.20. Ejecución de obras públicas.

Estará

sujeta a licencia de obras la ejecución de obras públicas y de construcciones de servicio público cuando así lo exija la legislación reguladora de la correspondiente obra o servicio.

La

realización material de toda obra pública exige verificar, previamente, su compatibilidad con la ordenación urbanística y territorial. La verificación, cuando la obra no esté sujeta a licencia, se efectuará sometiendo su proyecto básico a los trámites propios del procedimiento de aprobación de los Planes Especiales. Si el proyecto modifica el planeamiento, se ha de completar con los documentos característicos de aquellos Planes. Si no lo modifica, el acuerdo de aprobación provisional legitima su completa realización. La aprobación del proyecto da lugar a lo dispuesto en los artículos 33.7 o 72.3.

Cuando

la obra no revista especial interés para la comunidad local se preverán las oportunas compensaciones para resarcir al Municipio del coste de los servicios que éste preste en orden a posibilitar su construcción.

La

administración del Estado podrá promover sus proyectos de obra en los términos previstos en el presente artículo cuando así lo permita la legislación estatal.

Lo

anteriormente dispuesto se entiende sin perjuicio de lo establecido en el último párrafo del artículo 53 de la LRAU.

CAPÍTULO

VI

EL CUIDADO Y

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

RÉGIMEN DE COMÚN APLICACIÓN A

LAS ACTUACIONES AISLADAS E INTEGRADAS.

SECCIÓN A

EL CUIDADO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 6.21. La conservación de las obras de urbanización.

1. La

conservación de las obras públicas municipales es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del urbanizador. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas o asociaciones de propietarios sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado. Los administrados no podrán ser obligados por mandato de la Administración a integrarse en esas asociaciones.

2. Las

obras de urbanización, realizadas por Urbanizador competente y ubicadas en dominio público, se entenderán aceptadas provisionalmente a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa. A los nueve meses desde la aceptación provisional esta devendrá definitiva, pasando los gastos de conservación a cargo de la Administración, salvo que ésta reclame la reparación de vicios. La aceptación definitiva se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la Administración o a los administrados, por daños derivados de vicio oculto.

Artículo 6.22. Canon de Urbanización.

Cuando

razones técnicas especiales hagan imprescindible diferir o anticipar la implantación de infraestructuras complementarias respecto a la total urbanización de los solares, las Ordenanzas municipales podrán establecer un canon de urbanización para que los peticionarios de licencias o los propietarios de parcelas y adjudicatarios de Programas contribuyan a sufragar aquellas infraestructuras.

El canon

se establecerá para ámbitos determinados, devengándose en proporción al aprovechamiento de las parcelas o solares o a su valor urbanístico. Su cuantía se fijará, mediante fórmula polinómica actualizable, en función de módulos de coste y unidades de obra a instalar o construir, según su repercusión unitaria sobre el aprovechamiento objetivo o su valor urbanístico.

Los

ingresos se afectarán a la ejecución de cualesquiera obras de urbanización o al fin previsto en el artículo 51. Su imposición no exonerará de las exigencias de los artículos 30.1 o 73.2. de la LRAU.

Valencia,
6-VI-2.001

Adela
Ortega Segura

Arquitecta-Urbanista

ANEXO
A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

MODELO DE ORDENANZA DE VERTIDOS
A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO.

Art. 12.queda prohibido descargar directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Además
de estos parámetros se observará todo lo prescrito en nº II de la Ordenanza referente a "VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES INDUSTRIALES" y el nº III sobre "PROHIBICIONES Y LIMITACIONES GENERALES DE LOS VERTIDOS" en el que se inscribe el art.12 anteriormente transcrito.

Valencia,
6-VI-2.001

Adela

Ortega Segura