

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL	TÍTULO V. LAS CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
CAPÍTULO I. LOS CARACTERES DEL PLAN GENERAL.	CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.	CAPÍTULO II. CONDICIONES PARA LAS INSTALACIONES Y CONDUCCIONES DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO
TÍTULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. DIVISIÓN TERRITORIAL	CAPÍTULO III. CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS DE USO PÚBLICO.
CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA	
CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA CLASIFICACIÓN Y SU RÉGIMEN JURÍDICO.	TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE LOS USOS.
CAPÍTULO III. REGIMEN GENERAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES	CAPÍTULO I. APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS
CAPÍTULO IV. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.	CAPÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS
CAPÍTULO V. EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR	CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL
CAPÍTULO VI. PARCELACION URBANÍSTICA.	CAPÍTULO IV. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL	CAPÍTULO V. USO TURÍSTICO
CAPÍTULO I. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO	CAPÍTULO VI. USO DE EQUIPAMIENTO.
CAPÍTULO II. LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	CAPÍTULO VII. USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
TÍTULO IV. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN	CAPÍTULO VIII. USO DE RED VIARIA
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.
CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
CAPÍTULO III. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES	CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.
CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS
CAPÍTULO V. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	CAPÍTULO IV. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS.
	CAPÍTULO V. CONDICIONES DE ESTÉTICA.
	CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS
	CAPÍTULO VII. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS
	CAPÍTULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LOS EDIFICIOS Y LAS ACTIVIDADES

CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL

CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

TÍTULO IX. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO II. LAS ÁREAS DE RENOVACIÓN O MEJORA URBANA CON PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

TÍTULO X. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE. SECTORIZACIÓN, DETERMINACIONES, ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

TÍTULO XI. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO II. LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO Y SUS ZONAS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO III. LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN Y SUS ZONAS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS ADMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

DISPOSICIONES DEROGATORIA Y TRANSITORIAS.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. EDIFICACIONES Y PARCELAS EN SUELO URBANO

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

DISPOSICIÓN ADICIONAL

ANEXO: FICHAS URBANÍSTICAS

ANEXO I. SUELO URBANO. ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA

ANEXO II. SUELO URBANO. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

ANEXO III. SUELO URBANIZABLE. SECTORES

ANEXO IV. SUELO URBANIZABLE. SECTORES DE CARÁCTER TRANSITORIO



DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL

CAPITULO I. LOS CARACTERES DEL PLAN GENERAL.

CAPITULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

CAPITULO I. LOS CARACTERES DEL PLAN GENERAL.**Artículo 1.1. Naturaleza y ámbito del Plan General de Ordenación Urbanística de Peñíscola.**

1. Las presentes Normas Urbanísticas, conjuntamente con el resto de documentos señalados en el artículo 1.13 integran el instrumento de ordenación urbanística general denominado Plan General de Ordenación Urbanística de Peñíscola.
2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de Peñíscola.
3. El Plan General de Peñíscola posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística efectúa en él, para completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad inmobiliaria.
4. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Peñíscola supone la revisión y sustitución del precedente Plan General del municipio aprobado el 23 de diciembre de 1977, el cual queda derogado a la entrada en vigor del presente, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas.
5. Así mismo, el presente Plan General supone la adaptación del planeamiento urbanístico general del municipio a la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalidad Valenciana (LRAU) de conformidad con las previsiones de la disposición transitoria primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística de Valenciana, y sin perjuicio de las disposiciones de inmediata aplicación de éstas en los términos de la citada disposición. A tal fin el presente Plan General prevé que la ordenación pormenorizada de los ámbitos con planeamiento de desarrollo diferido así como la ejecución de sus previsiones se realizará de conformidad con la Ley 16/2005, de 30 de diciembre.

De igual modo, el presente Plan General supone la adaptación a las Leyes de la Generalitat Valenciana Ley 4/2004, de 20 de Octubre, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable. Así mismo, se adapta a la Ley del Suelo estatal 8/ 2007, de 28 de mayo.

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

Artículo 1.2. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Peñíscola.

1. Es objeto principal del presente Plan General el establecimiento de la Ordenación Urbanística Integral de Peñíscola mediante la definición de la estrategia de utilización del territorio municipal y de su ordenación urbanística estructural.
2. El Plan General prevé la expansión urbana del Municipio para 12 años, aproximadamente, y también la reserva de suelo y dotaciones para la implantación de infraestructuras públicas previsibles a más largo plazo.
3. El Plan General tiene por objeto específico en el Suelo Urbano, establecer su ordenación completa mediante la regulación detallada del uso admitido de los terrenos y de la edificación, delimitando los ámbitos que deben ser objeto de procesos de renovación, reforma interior y protección y definiendo los elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos.
4. El Plan General en el suelo urbanizable, delimita los sectores que lo integran y su ordenación estructural del territorio en función del modelo urbanístico elegido, remitiendo su ordenación pormenorizada a un Plan Parcial. De igual modo 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 ámbito de actuación al proceso de transformación urbanística, y consecuentemente su integración urbana, regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación.
5. En el suelo no urbanizable, el Plan, por ser terrenos excluidos del proceso de transformación urbanística por considerarlos incompatibles con el modelo urbano-territorial elegido, al margen del presentar valores merecedores de protección, establece las medidas necesarias para garantizar su preservación limitando los usos y edificaciones a aquellos propios de su carácter natural o rural.

6. De igual modo, y para justificar su adecuación al planeamiento de los municipios colindante, el Plan refleja la ordenación de los terrenos más próximos que lo circundan hasta una franja limítrofe de la anchura imprescindible, en cada punto, para garantizar la homogeneidad o coordinación del planeamiento en la frontera común de ambos términos.

Artículo 1.3. Fines del Plan General de Ordenación Urbanística de Peñíscola.

Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Instrumento de Planeamiento General del Municipio, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, y a tal fin se configuran como Principios Rectores de la formulación del presente documento:

- a. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de Peñíscola y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.
- b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
- c. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
- d. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.

- e. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.
- f. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

Artículo 1.4. Vigencia y ámbito temporal

1. El Plan General entrará en vigor a los quince días de la publicación de su resolución de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, con transcripción de las presentes Normas y mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto no se proceda a su sustitución mediante su revisión sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.
2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión.
3. En el caso de vigencia sobrevenida de un Plan de Acción Territorial, sus normas de aplicación directas serán prevalentes a aquellas disposiciones del presente Plan que resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.
4. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión o su modificación de conformidad con las previsiones de la legislación urbanística vigente.

Toda clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable, mediante cualquier medio admitido por la legislación urbanística al margen de la revisión de plan general, supone la cesión gratuita a la administración de suelo no urbanizable protegido, no productivo, con una superficie igual a la reclasificada en los términos de lo dispuesto en el artículo 13.6 de la Ley 4/2004 del Suelo No Urbanizable.

Artículo 1.5. Efectos del Plan General

1. La entrada en vigor del presente Plan General determina los siguientes efectos:
 - a. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarla por sí mismo, o a recabar información expresa sobre su contenido.
 - b. Ejecutividad plena, lo que supone la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que están previstos en el planeamiento, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios precisos a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, de todas aquellas actuaciones, para el cumplimiento de sus determinaciones y de la propia legislación.
 - c. Obligatoriedad, lo que implica el deber legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones que contiene, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública como para los particulares.
2. Los mismos efectos anteriores se entenderán aplicables para cualquier figura de planeamiento que se apruebe en desarrollo de este Plan General.

Artículo 1.6. Publicidad.

1. Los documentos del Plan General serán públicos en todo su contenido y toda persona tendrá derecho a consultarlos e informarse en las dependencias municipales, en todo momento.
2. El Ayuntamiento informará por escrito, previa solicitud dirigida al mismo, en el plazo máximo de un mes, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. La citada información urbanística expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información o en su defecto la información urbanística total o parcial que se solicite.

3. En tanto no se apruebe, en su caso, la ordenanza reguladora de la Cédula Urbanística, la información urbanística facilitada por el Ayuntamiento tendrá una naturaleza meramente informativa, careciendo del carácter vinculante que, en su caso, pueda otorgarse a la citada cédula.

Artículo 1.7. Ejecutividad.

1. El Plan será inmediatamente ejecutivo, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva a los solos efectos de la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.
2. La ejecutividad plena se hará depender de su entrada en vigor conforme a las previsiones del apartado 1 del artículo 1.4 de las presentes Normas.

Artículo 1.8. Obligatoriedad.

1. Los particulares al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana, de la edificación y uso del suelo que se contienen en este Plan General. Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos Departamentos Ministeriales o Autonómicos a realizar en el ámbito de este planeamiento deberán cumplir las previsiones de este Plan en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente.
2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensas que se concedan con independencia del Plan.
3. La obligatoriedad de la observancia de este Plan comporta las limitaciones que establecen las normativas sectoriales de rango superior.
4. Las únicas excepciones a la obligatoriedad del Plan se regulan en el artículo 1.11 y 1.12 de estas Normas.

Artículo 1.9. Revisión del Plan General

1. Procederá la Revisión anticipada del Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la ordenación estructural o de alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas, o a los criterios de la clasificación del suelo, por cualquiera de las siguientes circunstancias
 - a. Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:
 - La estrategia de utilización del territorio municipal, los criterios de clasificación del suelo y los de asignación de los usos globales.
 - El esquema funcional y características definitorias de la red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
 - La ordenación del Suelo No Urbanizable Protegido.
 - b. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista. El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 50% del crecimiento previsto en estas Normas y las previsiones del suelo urbanizable no sean suficientes para satisfacer las demandas del crecimiento poblacional. El segundo supuesto concurrirá cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional que modifiquen cuantitativa y cualitativamente la base económica del municipio y se encuentre agotado el 75% del suelo previsto para la implantación de actividades económicas.
 - c. Por el agotamiento de su capacidad: cuando se haya desarrollado el 75% de los terrenos incluidos en unidades de ejecución tanto en el urbano como en el urbanizable.
 - d. Por la insuficiencia generalizada de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.
 - e. Cuando resulte afectado por las determinaciones de un Plan de Acción Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese.
2. Se entenderá que es causa de revisión total la alteración del contenido del presente Artículo.

Artículo 1.10. Modificación del Plan General.

1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos y determinaciones que lo integran, siempre que no afecte a la concepción global de la ordenación prevista o altere de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por si solo o por la sucesión acumulativa con otras modificaciones, en cuyo caso constituirá revisión.
2. No tendrán la consideración de modificaciones:
 - a. Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 3% las cifras establecidas por el Plan.
 - b. La corrección de los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.
 - c. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a reservas dotacionales ni incremento de la edificabilidad.
 - d. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales específicas que sean tramitadas conforme al procedimiento previsto en la legislación. Estas Ordenanzas con capacidad de alteración podrán referirse a las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos a las licencias de obras y a los proyectos y condiciones de los servicios de la urbanización contenidas en las presentes Normas.

Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento. En los demás casos, podrán aprobarse Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, en tanto no lo contradigan ni desvirtúen, se hallen o no previstas en estas Normas.

- e. Las mayores protecciones de edificios, conjuntos, paisajes lugares y elementos de interés artístico, histórico, turístico, tradicional o de cualquier otra índole que se deriven de Planes Especiales aprobados definitivamente como consecuencia de catálogos de declaraciones de Bienes de interés Cultural o de Planes Especiales redactados al amparo de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español.
- f. En ningún caso podrá considerarse que las Normas a las que remite el presente Plan para completar sus determinaciones formen parte del mismo, por lo que su alteración no precisará la modificación de aquel, si respeta sus determinaciones expresas.
- g. Las alteraciones que afecten a determinaciones pormenorizadas que no resulten exigibles, en atención a la clase del suelo de que se trate, al contenido necesario de los Planes Generales y que, por haber sido establecidas a título orientativo o potestativo, sean susceptibles de soluciones alternativas sin pérdida de coherencia del planeamiento general. Estas determinaciones sólo pueden ser alteradas a través de los instrumentos de desarrollo previstos siempre que estén así expresamente autorizado para ello por las presentes Normas Urbanísticas.
- h. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada a que se refiere la legislación urbanística vigente incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable podrá realizarse directamente mediante Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas

innovaciones sean válidas, deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada.

- i. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural a que se refiere la legislación urbanística vigente incorporadas por Planes Parciales o Planes de Reforma Interior. No obstante, sí tendrá la consideración de modificación cuando las alteraciones introducidas por los mencionados instrumentos de planeamiento de desarrollo sean modificativos de clasificación de suelo salvo que se encuentren dentro de los límites de las capacidades de ajuste del ámbito de los ámbitos de desarrollo establecidos por estas Normas para el planeamiento de desarrollo en el artículo 3.7 apartado 2 y 3.12.

Igualmente se considerarán modificación todas aquellas alteraciones de la ordenación estructural que pretendan acometer los planes de desarrollo que exceda de los límites establecidos por estas Normas en el presente artículo así como en los artículos 3.5, 3.7 y 3.12.

- 3. Toda modificación del planeamiento deberá realizarse de conformidad con la legislación urbanística vigente en el momento de su tramitación, fundamentarse en el interés público y justificar que las nuevas soluciones propuestas para la red de reservas de suelo dotacional mejoran su capacidad o funcionalidad y cumplan las necesidades y los objetivos considerados en el Plan General.

Sólo se admitirán las modificaciones que sean congruentes con el modelo urbano-territorial del presente Plan General establecido en sus Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio, en el que se incorporan los criterios de las innovaciones admitidas en coherencia con éstas.

- 4. Cualquier propuesta que pretenda una alteración de suelo no urbanizable en urbanizable para realizar una Actuación

Integrada imprevista en el presente Plan General, se considerará que es contraria a la Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio cuando pretenda realizarse directamente mediante un Plan Parcial o Especial Modificativo.

De igual modo no podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. En todo caso se considerará supuesto de Revisión total de Plan, las sucesivas acumulaciones de Modificaciones del Plan General que supongan un incremento del veinte por ciento (20%) del suelo previsto en el presente Plan con la clasificación de urbanizable, o un incremento del veinte por ciento (20%) de la población, tomando como referencia el total de las nuevas viviendas previstas en el mismo como densidad orientativa de cada ficha urbanística.

De igual forma quedan prohibidas las modificaciones que afecten al suelo no urbanizable que supongan la pretensión de incorporar al proceso urbanístico actuaciones que representen urbanizaciones dispersas y desvinculadas de las zonas de crecimiento previstas por este Plan, salvo aquellas realizadas en virtud de exigencias de adaptación a previsiones realizadas por un Plan de Acción Territorial.

5. Toda propuesta de modificación de la clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable requiere la cesión gratuita a la administración de suelo no urbanizable protegido, no productivo, con una superficie igual a la reclasificada. De igual modo, la propuesta de modificación deberá fundamentar su adecuación o mejora de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística incorporando un estudio para la evaluación ambiental estratégica que incluya la justificación de dicha adecuación.
6. Toda propuesta de modificación del suelo no urbanizable en urbanizable no podrá ser objeto de tramitación hasta tanto se certifique por el organismo de cuenca que el municipio cuenta con el suministro de los recursos hídricos necesarios con garantía de potabilidad para satisfacer los nuevos terrenos que se pretenden incorporar al proceso urbanístico y sin que ello suponga incidencia negativa en las previsiones de suministros de los desarrollos urbanísticos previstos en el presente Plan General.
7. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general.

Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

8. Los cambios e innovaciones que no afecten a un sector o sectores concretos sino al Plan en su conjunto se tramitarán como Modificaciones del Plan General y sólo podrán ser promovidas por el Ayuntamiento de oficio, sin perjuicio de que los particulares puedan solicitarlas aportando los documentos pertinentes para su trámite.
9. Las actuaciones puntuales en suelo no urbanizable se autorizarán mediante declaración de interés comunitario o autorización previa, conforme a las previsiones de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.
10. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. En todo caso, la aprobación de las versiones completas y actualizadas deberá realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier persona el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Artículo 1.11. Edificios y usos anteriores fuera de ordenación

1. Los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General que resultaren disconformes e incompatibles con las determinaciones del mismo se consideran fuera de ordenación.
2. El presente Plan General establece tres niveles en la situación de fuera de ordenación:
 - a. el Nivel de Fueras de Ordenación Integral.
 - b. el Nivel de Fueras de Ordenación Tolerado.

c. el Nivel de Fuera de Ordenación Compatible.

3. El presente Plan declara en situación de Fuera de Ordenación Integral, aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a. ocupen terrenos calificados de viario público previsto por el Plan.
- b. ocupen terrenos calificados de zonas verdes o espacios libres de uso público previstos por el Plan.
- c. ocupen los terrenos calificados como dotaciones o equipamientos públicos previstos por el Plan, salvo que los propios edificios, por sus características sean utilizables como equipamientos.
- d. ocupen los terrenos calificados como cualquier clase de sistemas que comporte la titularidad pública del suelo ocupado por la edificación.
- e. Las que alberguen actividades calificadas como molestas, insalubres, nociva o peligrosas incompatibles con los usos propios de la zona donde se encuentren emplazadas, según lo establecido en el Plan General, que se considerarán fuera de ordenación a todos los efectos, en tanto subsista la actividad.
- f. Los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, de forma clandestina, siempre que haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restitución de la legalidad urbanística y no puedan ser legalizables conforme a las determinaciones de las presentes normas urbanísticas.
- g. Las edificaciones y/o instalaciones situadas en los ámbitos de las unidades de ejecución con ordenación pormenorizada que requiera la demolición de las mismas.

Con carácter general, y salvo la excepción prevista en la letra c) del apartado siguiente, en las construcciones en Fuera de Ordenación de carácter Integral, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las de mera reparación que exigiere la

conservación e higiene que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación.

A estos efectos, se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y cubiertas.

Para autorizar las obras admisibles el propietario o promotor de las mismas deberá renunciar expresamente a todo incremento de valor que generase las obras. Estas obras serán denegadas cuando el edificio sea declarado en ruina, debiendo procederse a su demolición.

En los edificios fuera de ordenación nivel Integral no podrá concederse nuevamente licencia de actividad, una vez cesada la que venga desarrollándose a la entrada en vigor del Plan, ni en aquellos casos en los que se pretenda sustituir por el uso al que se destinó originariamente.

4. El presente Plan declara en situación de Fuera de Ordenación Tolerado, aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a. las edificaciones que cuenten con una diferencia de dos o más plantas de alturas superiores a la establecida por el propio Plan para la parcela en la que se localiza.
- b. Las edificaciones localizadas en los ámbitos de las unidades de ejecución sin ordenación pormenorizada, salvo que uno de los objetivos específicos del Plan en dicho ámbito sea el reconocimiento de las edificaciones existentes.
- c. Las edificaciones en uso efectivo que encontrándose en cualquiera de las situaciones a), b), c) y d) del apartado anterior, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de diez años.

En las construcciones en Fuera de Ordenación de carácter Tolerado, podrán realizarse las obras de conservación, incluso las obras parciales y circunstanciales de consolidación. En ningún caso podrán realizarse obras de aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación o indemnización. Para autorizar las obras admisibles el propietario o promotor de las mismas

deberá renunciar expresamente a todo incremento de valor que generase las obras. Estas obras serán denegadas cuando el edificio sea declarado en ruina, debiendo procederse a su demolición.

En las construcciones fuera de ordenación de carácter Tolerado sólo pueden otorgarse nuevas licencias de actividades para el uso específico para el que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.

5. De forma transitoria, se considerarán en Situación de Fuera de Ordenación Tolerado los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, de forma clandestina, y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas no se haya procedido a ello. La aplicación del régimen de Fuera de Ordenación Tolerado en estos casos será exigible hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización.
6. En todo caso, en los elementos arquitectónicos no estructurales de las edificaciones en situación de fuera de ordenación de carácter Integral o Tolerado sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.
7. Las construcciones y edificios que no encontrándose en algunas de las situaciones expresadas en los apartados 3 y 4 anteriores resulten disconformes con las determinaciones del presente Plan en materia de uso, altura o retranqueo, se declaran en situación de Fuera de Ordenación Compatible, pudiendo realizarse las obras de conservación, consolidación, incluso las obras de reforma tendentes a la mejora y modernización, y los cambios de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación a las previsiones del presente Plan, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él. En las edificaciones en esta situación quedan prohibidas las obras que supongan incremento del volumen construido salvo que se eliminen o se disminuya sustancialmente el grado de disconformidad de los elementos de lo edificado con anterioridad que generan la situación de inadecuación al Plan.
8. En el supuesto de que en las Normas particulares correspondientes a una Zona de Ordenación Urbanística se estableciera un régimen de fuera de ordenación específico, el

mismo será de aplicación preferente, quedando completado por las disposiciones del presente artículo en todo aquello que no resulte incompatible con las mencionadas normas particulares.

9. Las demás construcciones que resultaren disconformes con las disposiciones del presente Plan no se considerarán en Situación de Fuera de Ordenación, sin perjuicio de que en caso de sustitución se ajusten plenamente a las condiciones del presente Plan.
10. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.
11. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

Artículo 1. 12. Autorizaciones de usos e instalaciones provisionales

1. No obstante la obligatoriedad de observancia de los Planes, podrán autorizarse con carácter temporal sobre los terrenos, usos e instalaciones justificadas de carácter provisional que no dificulten la ejecución de las previsiones del planeamiento ni la desincentiven que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrán de considerarse los siguientes aspectos.

- a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su programa de actuaciones.
- b. El carácter prefabricado y desmontable, o no, de las instalaciones; o que por sus peculiaridades sólo ofrezca provecho para un evento o coyuntura efímera.

- c. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.
- d. El impacto social de su futura erradicación

2. Consecuentemente con lo expuesto, la autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivaran de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado.

3. En todo caso deberán demolerse las obras y cesar o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición o si así lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

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

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

6. Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales, sólo podrán concederse en aquellos ámbitos del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable que no cuenten con ordenación pormenorizada.

7. En Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley de la Generalidad Valenciana sobre el Suelo No Urbanizable.

CAPITULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.13. Documentación y grado de vinculación

- 1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.
- 2. El presente Plan General Municipal de Ordenación, consta de los siguientes documentos:
 - a. Memoria de Información, que contiene la descripción urbanística global del territorio. Tiene carácter informativo y ponen de manifiesto cuales han sido los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas.
 - b. Memoria de Ordenación, que contiene las conclusiones de la información urbanística; justifican el modelo territorial y las soluciones adoptadas, los criterios adoptados para la clasificación del suelo, la descripción de la ordenación y de los principios de intervención; la justificación del cálculo del aprovechamiento tipo de las diversas áreas de reparto y de los estándares dotacionales, los criterios de ejecución y programación y la evaluación económica; así como el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.
 - c. Las Directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio, que señalan las oportunidades territoriales, diagnostican los principales problemas y formulan los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial, al tiempo que expresan la finalidad perseguida con la clasificación del suelo como "no urbanizable" o "urbanizable", en sus distintas categorías y áreas territoriales y establecen los criterios a tener en cuenta ante los eventuales cambios de planeamiento, tendentes a recalificar suelo, que puedan sobrevenir.
 - d. Normas Urbanísticas que constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística contenido las determinaciones vinculantes de planeamiento, que se expresan gráficamente en los planos de ordenación. Las Normas integran las fichas de planeamiento y gestión de los diversos ámbitos de ordenación.

e. Los planos de información de la totalidad de su ámbito territorial. Tienen carácter informativo y ponen de manifiesto de forma gráfica el estado actual en el territorio de las distintas facetas de la realidad con incidencia en la ordenación y que se han tenido en cuenta en la formulación de las propuestas.

f. Los planos de ordenación, que son la representación gráfica de la regulación de la ordenación urbanística propuesta. Se expresa en las siguientes colecciones de planos:

A. Planos de Ordenación Estructural:

1. Clasificación del Suelo, que establece la delimitación de las distintas clases de clasificación de Suelo en que se divide el término municipal
2. Modelo Urbano-Territorial (Redes Primarias y Usos Globales)

Expresa el modelo urbano-territorial resultante de la ordenación establecida articulando los elementos fundamentales que lo caracterizan con la delimitación de las zonas en que se divide el territorio para la asignación de los usos globales y la localización de las reservas de la red primaria o estructural de comunicaciones, y la de infraestructuras básicas de servicios, dotaciones y equipamientos.

3. Ordenación del Suelo No Urbanizable. Categoría y zonas de ordenación
4. Planos de Ordenación Estructural. Suelo Urbano y Urbanizable

Expresa la estructura general del crecimiento urbano, expresando los elementos fundamentales del suelo urbano y urbanizable, con la delimitación de zonas para la asignación de los usos globales, localización de las reservas dotacionales de la

red Primaria o estructural, delimitación de sectores con ordenación detallada y los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada. Por último contiene la delimitación del Conjunto Histórico.

5. Gestión. Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo ordenado pormenorizadamente.

Contiene la delimitación de las distintas áreas de reparto en suelo urbano y urbanizable, así como de las distintas unidades de ejecución integradas en las mismas, con especificación de los aprovechamientos tipo de cada área de reparto delimitada.

B. Planos de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano y urbanizable.

Se señalan en él las alineaciones, la calificación del suelo y demás parámetros de la edificación en el suelo urbano y en el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, así como las reservas de terrenos para las redes primaria y secundaria de suelo dotacional público. Se delimitan las áreas de planeamiento incorporado o asumido en régimen definitivo y las Unidades de Ejecución. Y por último se identifican los niveles de protección concretos y elementos singulares protegidos se identifican dentro del Catálogo.

C. Planos de Servicios Públicos

Se establece el trazado indicativo de la red de abastecimiento de agua, alcantarillado y los puntos de alumbrado público, especificando lo existente y lo que se proyecta. La red propuesta deberá ser concretada mediante los necesarios proyectos de urbanización.

g. Las fichas de Ordenación y Gestión de los ámbitos de actuación. Forman parte integrante de las Normas Urbanísticas y establecen las condiciones particulares de

los Sectores de Suelo Urbanizable, de las unidades de ejecución en el suelo urbano, y de los ámbitos de los Planes de Reforma Interior.

- h. El Catálogo de Bienes y Elementos a proteger. Constituye un documento complementario del Plan, conteniendo la relación de elementos objeto de protección específica a fin de garantizar su preservación física y defensa de sus valores.
- i. El Estudio de Impacto Ambiental.
3. Todos los anteriores documentos, salvo la Memoria Informativa y los Planos de Información, son vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señala para cada uno de ellos en el artículo siguiente.
4. En defecto de norma directamente aplicable, regirán los principios informantes del Plan General reflejados en la Memoria Justificativa y en el artículo 1.3 de estas normas, los de la legislación Urbanística vigente y los generales del derecho.
5. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechos sin perjuicio de la aplicación de los que se dictan con posterioridad, entendiéndose estas referencias automáticamente reemplazadas en caso que se produzcan modificaciones o sustituciones de los citados preceptos.
6. Los condicionantes establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan así como los incluidos en la propia Declaración para los distintos ámbitos de actuaciones urbanísticas se entenderán como determinaciones complementarias a las condiciones de ordenación y ejecución contenidas en las respectivas fichas.

Artículo 1.14 Interpretación del Plan General

1. La interpretación del Plan General y del resto de instrumentos de desarrollo del mismo, corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas previos los correspondientes informes, sin perjuicio de las facultades de los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma, con arreglo a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.

2. Las determinaciones de las Normas, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu, objetivo y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria de Ordenación. A tal fin, ésta constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las presentes Normas.

3. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el presente Plan General, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a. La Memoria de Información carece de contenido vinculante.
 - b. La Memoria de Ordenación tiene carácter vinculante.
 - c. Las Directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio son determinaciones esenciales de naturaleza normativa con vocación de permanencia durante la vigencia del plan. Las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en un mejor cumplimiento de las mismas.
 - d. Las Normas Urbanísticas tienen naturaleza normativa y prevalecen sobre cualquier otro documento escrito o gráfico, en las materias en él reguladas salvo patente contradicción con las Directrices definitorias de la evolución urbana y ocupación del territorio.
 - e. En caso de contradicción entre determinaciones de las propias Normas prevalecerá aquella que resulte más congruente con la representación gráfica de los Planos de Ordenación y los objetivos expresados en la Memoria de Ordenación.

- f. Los Planos de Ordenación tienen carácter normativo.
- g. Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos
- h. Los planos de ordenación a mayor escala prevalecerán en caso de duda sobre los restantes (de mayor divisor).
- i. Cuando existan discrepancias entre determinaciones expresadas en porcentaje y valor absoluto, prevalecerán siempre los primeros.

4. No obstante, si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el apartado anterior, subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable:

- a. A la efectividad de las Directrices definitorias del Modelo urbano-territorial adoptado.
- b. Al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos.
- c. A los mayores espacios libres.
- d. Al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.
- e. A la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes.
- f. Al interés general de la colectividad.
- g. A la mejor conservación del patrimonio protegido.

Ninguna imprecisión del léxico o de la documentación gráfica podrá ser motivo para realizar interpretaciones en contradicción con los principios básicos del planeamiento.

5. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

- 6. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma.
- 7. A efectos de aplicación, solo son válidos los documentos auténticos del Plan General, de los cuales un ejemplar legalizado y diligenciado se conserva en el Ayuntamiento.

Artículo 1.15. Precisión de límites y corrección de la medición superficial de los ámbitos de desarrollo.

- 1. Las delimitaciones de los ámbitos territoriales establecidos por este Plan para el desarrollo de Planes Especiales, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Estudios de Detalle, unidades de ejecución, zonas o sistemas, podrán precisarse en detalle con ocasión de la redacción de los respectivos instrumentos de desarrollo para su ajuste a las alienaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen dicha adaptación y precisión.
- 2. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Se mantendrá sensiblemente la forma de las delimitaciones gráficas del Plan, sin que en ningún caso se pueda derivar un impedimento o incremento de la dificultad en el cumplimiento de los objetivos explicitados por el Plan.
 - b. No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al tres por ciento (3%) del total del ámbito considerado por el Plan.
 - c. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación de la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad

pública) y que al tiempo su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan.

- d. En ningún caso como consecución del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos.
- e. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica.

3. Sin alteración del ámbito podrá igualmente admitirse una corrección de la medición superficial realizada por el Plan de hasta un cinco por ciento (5%) justificada en las imprecisiones y tolerancias propias de la cartografía. Esta corrección se realizará con ocasión de la redacción de las figuras de desarrollo del Plan General realizada a escalas inferiores.

Artículo 1.16. Utilización del Plan General en soporte magnético.

1. El Ayuntamiento validará una versión del presente Plan General en soporte magnético para su utilización por medios informáticos relacionando su parte alfanumérica como gráfica.
2. Queda terminantemente prohibida la alteración de los archivos informáticos que contengan la información del Plan General en su versión aprobada definitivamente. Estos archivos se conservarán en copias de seguridad protegidas contra borrado y/o alteraciones.
3. La cartografía digital municipal a escala 1:1.000 es la base del Plan General en suelo urbano. Se autoriza el empleo de los archivos informáticos del Plan General sobre esta cartografía digital a cualquier escala a fin de obtener una mayor precisión y facilitar su uso e interpretación. Los documentos obtenidos a través del equipo informático municipal, a partir de los archivos informáticos originales del documento de aprobación definitiva, sin alteración alguna, y a su escala original, se entenderán como parte del propio Plan General.
4. Cualquier documento que se expida, para uso interno municipal o externo, llevará una diligencia en la que el funcionario competente certificará que coincide exactamente con la documentación del Plan General aprobado definitivamente, no

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

5. Cuando exista discrepancia entre la documentación que conste en formato papel y la reproducción que obre en soporte informático, prevalecerá la primera sobre la segunda.

Artículo 1.17. Determinaciones generales

1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general por la legislación urbanística aplicable.
2. Conforme a la anterior habilitación, el presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales y determinaciones pormenorizadas.
3. La totalidad del suelo del término municipal, por el presente Plan General y los planos respectivos, se clasifica en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y suelo no urbanizable.
4. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación. De igual forma en el suelo urbano y en el urbanizable con ordenación pormenorizada se establecen las distintas zonas de ordenación urbanística.
5. La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos y las zonas de ordenación urbanística tiene como objetivos:
 - a. Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.
 - b. Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.

- c. Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.
- d. Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignado por el Plan.
- 6. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.

Artículo 1.18. Determinaciones integrantes de la Ordenación estructural

- 1. La ordenación estructural del presente Plan está constituida por el conjunto de determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio.
- 2. Son determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural:
 - a. Las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
 - b. La clasificación del suelo y la regulación del régimen jurídico general propio de cada una de las clases de suelo.
 - c. La división del suelo urbano y urbanizable en zonas de ordenación urbanística y la determinación para cada una de la normativa que es de aplicación sin perjuicio de la remisión al Reglamento de Zonas de Ordenación.
 - d. La ordenación del suelo no urbanizable, en los términos referidos en su legislación específica, con la delimitación de las áreas de especial protección y de las categorías que deriven de su legislación específica
 - e. La delimitación de sectores definitorios de ámbito mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

- f. El régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, para su conservación y funcionalidad según su legislación sectorial.
- g. El establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipos correspondientes.
- h. La expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, incluidas las decisiones sobre los usos dominantes, las posibles tipologías y las densidades máximas y, además para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.
- i. La ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- j. La 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 colectivos, y con indicación de los que se pueden contabilizar como Superficie Computable del Sector. De igual forma tienen carácter estructural las normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro del Sector.
- k. La definición y delimitación de usos globales del territorio.
- l. Las condiciones para la adecuada conexión e integración urbana de las Plan.
- m. Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización.

Artículo 1.19. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

- 1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados. La ordenación pormenorizada expresa las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio, así como su destino público o privado del suelo.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva de cada área o sector:
 - a. Usos específicos y tipología.
 - 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. Las demás determinaciones propias del régimen específico del ámbito, tales como el señalamiento de alineaciones y rasantes.
3. En general, establece la ordenación pormenorizada para todo el suelo urbano, legitimando en él la actuación directa sin Planes complementarios, sin perjuicio de aquellos casos en los que se difiere la misma a un Plan de Reforma Interior en áreas cuya consolidación urbana se pretenda reestructurar, o bien en unidades de ejecución que garanticen la homogeneidad de la obra pública de Urbanización.
4. De igual forma, el Plan establece los criterios de la ordenación pormenorizada de sectores del suelo urbanizable cuyo desarrollo se remite a un Plan Parcial. Así como, los criterios de ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior en el suelo urbano no consolidado cuyo desarrollo se remite a un Plan de Reforma Interior.

Artículo 1.20. Clasificación Urbanística

1. La clasificación urbanística es una determinación estructural que expresa una división básica de los terrenos conforme a diferentes objetivos del Plan respecto al mantenimiento, incorporación o exclusión del proceso urbanístico de cada uno de ellos.
2. El presente Plan, de conformidad con la vigente legislación urbanística, clasifica el territorio municipal de Peñíscola en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

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

Artículo 1.21. Zona de ordenación urbanística

1. 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. Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.

Artículo 1.22. Los Sistemas.

1. Los Sistemas son los suelos calificados con destino a dotaciones públicas (espacios libres y equipamientos) o servicios de carácter público.
2. El Plan prevé la implantación de redes de reserva de suelo dotacional público para garantizar la calidad urbana. A tal fin establece una Red Primaria y una Red Secundaria, que se configuran como conjunto integrado de espacios dotacionales.
3. El terreno que se incluye en las Redes Primaria y Secundaria de reservas de suelo dotacional deberá tener titularidad y destino público, sin perjuicio de que los equipamientos puedan 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.
4. El establecimiento de la Red Primaria, tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

La Red Primaria es una determinación propia de la ordenación urbanística estructural y se incluyen en ella las siguientes reservas de suelo para dotaciones públicas:

- A. Parques públicos.

- B. Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal.
- C. Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de titularidad o carácter municipal que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren la estructura del desarrollo urbanístico del territorio ordenado.
- D. Las dotaciones que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector.
- E. Terrenos dotacionales cuya reserva convenga establecer con anterioridad y preferencia al desarrollo urbanístico de su entorno.

5. La Red Secundaria es una determinación propia de la ordenación pormenorizada que complementa la Primaria de modo que entre ambas integren la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento.

Artículo 1.23. Condiciones de desarrollo del Plan.

- 1. Son condiciones de desarrollo las que el presente Plan impone para los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya formulación establece, a fin de complementarlo y desarrollar sus determinaciones.
- 2. El Plan determina la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento pormenorizado de las condiciones objetivas para ello.
- 3. Vienen especificadas en la memoria justificativa del plan general y en las fichas de características urbanísticas de las unidades de ejecución y de los sectores de suelo urbanizable.

Artículo 1.24. Condiciones de ejecución del Plan.

- 1. Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, a fin de posibilitar el ejercicio de las facultades demaniales relativas a su uso y edificación, así como para facilitar al municipio las dotaciones urbanísticas que su

habitabilidad demanda, en orden a la gestión urbanística del planeamiento.

- 2. Sólo el cumplimiento de aquellas condiciones de ejecución y, en particular, el justo reparto de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento y por la acción urbanística de los entes públicos, legitiman el ejercicio de las facultades demaniales mencionadas.
- 3. Los instrumentos de ejecución son los proyectos técnicos y procedimientos administrativos que, una vez aprobados definitivamente, sirven para concretar o sustanciar las operaciones tanto jurídicas como materiales precisas para ejecutar este Plan y sus instrumentos de desarrollo.

Artículo 1.25. Condiciones de uso y edificación del Plan.

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

Artículo 1.26. Instrumentos de desarrollo y ejecución.

- 1. El Plan General se desarrollará y ejecutará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística, que deberán ser aprobados por la Administración a la que está conferida tal competencia, formulándose y tramitándose de conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establecen.
- 2. En concordancia con lo previsto en la legislación urbanística y de régimen local, este Plan General será desarrollado mediante Ordenanzas Municipales en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas por el mismo procedimiento en todas sus posibles lagunas o aspectos ignorados, estén prevista o no en el Plan General.

Artículo 1.27. Programa de vigilancia ambiental de la ejecución del Plan General.

Durante el periodo de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento presentará, con una periodicidad anual, ante la Consellería de Medio Ambiente un informe ambiental en el que se expondrá el grado de cumplimiento del programa de vigilancia ambiental y se analizarán además la aparición de edificaciones dispersas fuera de ordenación y el grado de ejecución de las obras de urbanización de los distintos sectores urbanizables, con especial atención a las infraestructuras de evacuación de las aguas residuales.



DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

TÍTULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. DIVISIÓN TERRITORIAL

- CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
- CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA CLASIFICACIÓN Y SU RÉGIMEN JURÍDICO.
- CAPÍTULO III. REGIMEN GENERAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES
- CAPÍTULO IV. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.
- CAPÍTULO V. EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR
- SECCIÓN I. LA DECLARACIÓN DE RUINA
- CAPÍTULO VI. PARCELACION URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA**Artículo 2.1. Los principios generales del régimen del suelo en la actividad urbanística.**

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que estas quedan subordinadas a los intereses generales.
2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo.
3. En consecuencia, el presente Plan, para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.
4. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.
5. La satisfacción de derechos e intereses patrimoniales legítimos se producirá de ni desviar la potestad de planeamiento de los fines que le son propios.
6. Los propietarios y titulares de derechos sobre bienes inmuebles intervendrán en la gestión de la actividad urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística valenciana.
7. 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.

8. El presente Plan garantiza en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.
9. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.
10. Se reconoce a las personas privadas la facultad de redactar y promover proyectos de Planes o Programas en los casos previstos en la legislación urbanística. No obstante, excede de su derecho obtener una concreta clasificación, sectorización, calificación o programación o que éstas se establezcan por conveniencia particular.

Artículo 2.2. Gestión de las actuaciones urbanísticas

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.
3. Las relaciones entre urbanizador y propietario en las actuaciones urbanísticas integradas de gestión indirecta se ajustarán al régimen establecido en la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución, respetando en todo caso la ordenación urbanística y la Programación aprobada.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA CLASIFICACIÓN Y SU RÉGIMEN JURÍDICO.**Artículo 2.3. La Clasificación del suelo y sus clases.**

1. La clasificación urbanística del suelo la constituye y confiere el propio Plan y sólo éste podrá mantenerla o modificarla, a

excepción de las facultades otorgadas por el legislador urbanístico valenciano a los Planes Parciales y Planes de Reforma Interior conforme a las limitaciones establecidas en las presentes Normas.

2. El presente Plan clasifica el territorio municipal de Peñíscola en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.
3. La delimitación de la clasificación urbanística de los terrenos viene gráficamente recogida en los planos de ordenación estructural del Plan General.
4. El suelo reservado a la Red Primaria se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

Artículo 2.4. Suelo Urbano.

1. Constituye el Suelo Urbano aquellos terrenos que el Plan clasifica como tal y así se representa en la documentación gráfica del Plan.
2. Como regla general, el Plan clasifica como suelo urbano los terrenos que, por convenir al modelo territorial y estar dotados de los servicios urbanísticos básicos, pretende mantener dentro del proceso urbanístico previendo su ejecución preferentemente mediante actuaciones aisladas. Se trata de los solares, manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea este Plan sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana. Estos terrenos tienen la consideración de suelo urbano con urbanización consolidada.
3. El Plan también clasifica como suelo urbano terrenos cuyo desarrollo prevé realizar mediante actuaciones integradas en los siguientes casos:
 - A. Los terrenos clasificados como suelo urbano por el planeamiento general anterior a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, que contando previamente con servicios urbanísticos, éstos resultan insuficientes u

obsoletos al tiempo que presentan carencias dotacionales que precisan ser subsanadas, todo ello a través de una actuación de transformación urbanística de reforma interior tendente a su renovación urbana y adecuación a su posición final en la nueva estructura territorial adoptada, debiendo para ello ser desarrollados mediante actuaciones integradas.

- B. 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 pero que carecen de la urbanización y dotaciones adecuadas a los usos e intensidades previstos por el Plan. A tal efecto, 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.
- C. De forma excepcional, aquellos que configuran áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.

Los terrenos que se integran en los supuestos anteriores tienen la consideración de suelo urbano no consolidado por la urbanización y deberán ser gestionados mediante Unidad de Ejecución para realizar la actividad de ejecución urbanística de forma integrada.

Artículo 2.5. Régimen del suelo urbano en ausencia de Programa

1. En suelo urbano, en tanto no se desarrollen Programas 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.

2. 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 siguiente.
- 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 expediendo de oficio la correspondiente Cédula de Garantía Urbanística, salvo que el directo otorgamiento de la licencia de obras haga innecesario esto último.

Artículo 2.6. Suelo Urbanizable.

- 1. Constituye el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que el Plan clasifica como tal, y así se representa en la documentación gráfica del Plan.
- 2. El Plan clasifica como urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial y ser aptos para su urbanización, se pretenden quedan incorporados al proceso de transformación urbanística mediante su oportuna programación posterior, de acuerdo con una secuencia lógica de desarrollo y una vez quede garantizada su ejecución.

A tal fin, el Plan clasifica como suelo urbanizable:

- A. Los terrenos cuyo desarrollo se prevea realizar mediante actuaciones integradas, salvo en aquellos supuestos excepcionales previstos en el apartado 3 del artículo anterior que constituyen ámbitos de áreas de reforma interior del suelo urbano.
- B. Los suelos dotacionales que, no estando incluidos en ningún sector o unidad de ejecución, el Plan considere que merecen la clasificación de suelo urbanizable.
- 3. La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, no pudiendo ser incorporados al proceso de transformación urbanística hasta su previa programación.
- 4. La programación determina la urbanización de la clase de suelo urbanizable, estableciendo la planificación para su gestión y ejecución conforme a los preceptos contenidos al respecto en la legislación urbanística valenciana, en su reglamento de desarrollo y en este Plan.
- 5. El programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada es el instrumento urbanístico básico para la transformación del suelo, que ultima la delimitación del ámbito de la actuación, ratificando el establecido por el planeamiento o modificándolo en detalle, y establece las condiciones definitivas para su desarrollo.
- 6. El desarrollo del suelo urbanizable comporta necesariamente la ejecución de la totalidad de las infraestructuras de servicios, internas y externas, que precise y genere la actuación para no

menguar los niveles de servicios existentes o deseables, a cargo de la correspondiente actuación.

Artículo 2.7. Régimen del Suelo Urbanizable sin Programación.

Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada los terrenos clasificados por el Plan como suelo urbanizable no se entenderán incluidos en ámbitos ni con condiciones establecidas para su desarrollo. Por ello, no será posible urbanizar los terrenos así clasificados, y estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

- 1º. Deberán respetarse las determinaciones que sobre usos establece este Plan General.
- 2º. 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.
- 3º. Los tipos de estas construcciones habrán de ser adecuados a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento general establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- 4º. En las construcciones legalmente consolidadas se podrán realizar, además, obras de reparación o reforma -sin ampliación- que exija la conservación y su 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 quinta de la Ley del Suelo No Urbanizable.

- 5º. 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 y, en su defecto y en cualquier supuesto, disponga la legislación agraria.

Artículo 2.8. Suelo No Urbanizable.

1. Constituye el suelo no urbanizable aquellos terrenos que el presente Plan clasifica como tal, a fin de que sean destinados a los usos propios de su naturaleza rústica, y en consecuencia, queden excluidos del proceso urbanizador, por los siguientes motivos:
 - a. presentar valores rústicos o agrarios (agrícola, forestal o ganadero) que deban ser preservados por ser considerados definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística o cultural o de productividad agrícola.
 - b. tener la condición de bienes del dominio público marítimo-terrestre e hidráulico de conformidad con su legislación reguladora; así como aquellos otros que cuenten con un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas, que, de conformidad con dicha legislación tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.
 - c. presentar valores naturales, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales de necesaria conservación, ya sea por interés supralocal o por convenir al interés público local.
 - d. por la presencia de riesgos naturales o inducidos que desaconseje su transformación.
 - e. constituir áreas de reservas para la implantación de infraestructuras, dotaciones, obras públicas y actuaciones estratégicas de utilidad pública o interés social que precisen implantarse en esta clase de suelo.

- f. ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los Planes de Acción Territorial o en este Plan.
2. La clasificación como suelo no urbanizable persigue la consecución de los siguientes objetivos territoriales:
 - a. Conservar o restaurar sus características y recursos naturales, así como proteger sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
 - b. Minorar los efectos derivados de la presencia de riesgos naturales o inducidos.
 - c. Potenciar el medio rural como forma sostenible de organización del territorio y de la economía agraria de Peñíscola.
 - d. Mantener los usos y actividades propias del medio rural
 - e. Reservar áreas para la implantación de infraestructuras, dotaciones, obras públicas y actuaciones estratégicas de utilidad pública o interés social que precisen implantarse en esta clase de suelo de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
3. El Plan General califica el suelo no urbanizable en las siguientes categorías:
 - a. suelo no urbanizable protegido
 - b. suelo no urbanizable común.
4. En suelo no urbanizable no se permitirán otras obras de urbanización que las excepcionalmente autorizadas por una Declaración de Interés Comunitario otorgada de conformidad con lo dispuesto por la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana, y las obras públicas correspondientes a las infraestructuras de la estructura general y orgánica del territorio prevista en este Plan. Sin perjuicio de ello las obras de edificación que se autoricen según la mencionada Ley deberán garantizar la depuración de los residuos y vertidos a los que puedan dar lugar las correspondientes implantaciones. En las actuaciones en vías pecuarias se requerirá previamente a su

ejecución, el trámite de su autorización por el órgano competente de la Generalitat Valenciana.

Para el caso de que este suelo sea de dominio público marítimo-terrestre, habrá de contarse con la debida concesión o título administrativo habilitante, y se respetarán las limitaciones de los artículos 31 y 32 de la Ley de Costas.

5. El régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo no urbanizable se regula por lo dispuesto en la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana y en el artículo 11.4 de las presentes Normas

Artículo 2.9. Régimen del subsuelo

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento
2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse.
3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos o a instalaciones propias al servicio del edificio o a cuarto trastero; en los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se imputará al 50%.
4. A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, el aprovechamiento del subsuelo tendrá un coeficiente reductor del 50% del que corresponda aplicar sobre rasante al uso al que se destine. No obstante, cuando la dotación de aparcamientos venga exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico.

5. La cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.
6. El uso del subsuelo en las vías de la red primaria se limitará a las infraestructuras de servicios públicos. En ningún caso se podrá utilizar dicho subsuelo para el aprovechamiento urbanístico tanto público como privado de cualquier tipo, incluido el garaje-aparcamiento. Excepto en lo necesario para las rampas o escaleras de acceso.
7. En el subsuelo del viario público existente a la entrada en vigor de este Plan no podrá autorizarse ningún aprovechamiento urbanístico privado excepto las redes de servicios públicos.

CAPÍTULO III. REGIMEN GENERAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES**Artículo 2.10. Régimen general de derechos.**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que estos sirven y en conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico.
2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derecho de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.
3. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.
4. La facultad de promover planes de iniciativa particular conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

Artículo 2.11. Régimen general de deberes

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sujetos, al siguiente régimen general de deberes:
 - a. Deber de destinar el suelo al uso y aprovechamiento previsto por el Plan colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste
 - b. Deber de conservación en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.
 - c. Deber de conservar y mantener el suelo, y en su caso, la masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
 - d. Deber de observancia de las normas sobre protección del medio ambiente.
 - e. Deber de protección el patrimonio arquitectónico y arqueológico.
 - f. Deber de cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.
 - g. Deber de observancia de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
 - h. Deber de sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.
2. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:
 - a. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas de este Plan.

- b. Edificar los solares en los plazos dispuestos por el planeamiento y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.
- c. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.
- 3. La inobservación de cualquiera de los deberes urbanísticos, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

Artículo 2.12. Facultades de la iniciativa particular en materia de planeamiento

- 1. Los particulares pueden promover Planes Parciales y Planes de Reforma Interior en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de ejecución del Plan que promuevan.

Como excepción al párrafo anterior los estudios de detalle para suelo urbano, previstos en el plan general, puede promoverlos cualquier interesado, sin necesidad de su previa o simultánea programación.

- 2. Los particulares sólo pueden promover planes Especiales o instrumentos asimilados en calidad de concesionarios de la administración, o de agentes de la misma, autorizados para la prestación de servicios públicos o para realizar obras afectas a dicho servicio público.
- 3. Los Urbanizadores, adjudicatarios de un Programa, en cumplimiento de sus previsiones, pueden promover Planes Especiales con la finalidad de proteger el paisaje, rural o urbano, o con el fin de realizar obras públicas de apoyo al Programa.

Artículo 2.13. Facultades de la iniciativa particular sobre transformación urbanística.

- 1. Los particulares que sean designados como Urbanizador del correspondiente Programa, en selección sujeta a publicidad, serán titulares de la facultad de promover la transformación urbanística de las actuaciones integradas. Esta facultad se ejerce

a través de la formulación y ejecución del Programa de Actuación Integrada.

- 2. La ley reconoce la iniciativa particular en régimen de libertad de empresa para promover la transformación urbanística.

Artículo 2.14. Derecho a urbanizar:

- 1. El derecho a urbanizar consiste en la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras precisos para que adquiera la condición de solar con arreglo a lo establecido en el presente Plan General.
- 2. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, y en su caso de programación, preciso para cada clase de suelo, que es el siguiente:
 - a. en Suelo urbano, el presente Plan General y en su caso el Plan de Reforma interior o/y el Programa de Actuación correspondiente, así como la designación de un Urbanizador.
 - b. En suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, el presente Plan General, el correspondiente Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada y la designación de un Urbanizador.
- 3. No obstante el ejercicio del derecho a urbanizar requerirá la aprobación, cuando así lo exija el Plan General o la Ley del Suelo, de Estudio de Detalle, proyecto de urbanización o cualquier otro instrumento previsto y regulado por aquellos.
- 4. De igual forma, el ejercicio del derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución requiere la aprobación definitiva del proyecto de repartelación o la declaración de innecesidad de la repartelación en los casos legalmente previstos.
- 5. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución delimitada por el presente Plan General por sistema de gestión pública indirecta se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase con los plazos establecidos en el

Programa de Actuación al objeto de la consecución del derecho al aprovechamiento urbanístico, en cuyo caso el Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública, según el procedimiento establecido en las presentes Normas, debiendo dar audiencia al interesado previa a la resolución que declare dicho incumplimiento. La extinción del derecho a urbanizar faculta al Ayuntamiento a sustituir el sistema de gestión, garantizando en todo caso, a los propietarios no responsables del incumplimiento, los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística correspondiente conforme a la legislación urbanística aplicable.

6. En la selección del empresario constructor de las obras de urbanización se garantizarán las normas de publicidad y concurrencia exigidas por la legislación urbanística al momento de su ejecución.

Artículo 2.15. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada o su equivalente económico, en los términos legalmente establecidos y de acuerdo con las determinaciones de estas normas.
2. El derecho al aprovechamiento urbanístico coincide con el aprovechamiento subjetivo, entendido como la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho a materializar previo cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable. En la gestión indirecta, una parte de este derecho al aprovechamiento puede corresponder al urbanizador en función de la modalidad de retribución de los costes de urbanización determinada.
3. La cuantía del derecho al aprovechamiento subjetivo será:
 - a. En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno no incluido en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo establecido por este Plan para el área de reparto en el que se encuentre (ya sea área de reparto uniparcelaria o conformada junto con el suelo dotacional colindante) o, en su defecto, el resultante de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.
 - b. En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno incluido en una unidad de ejecución será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo establecido por este Plan para el área de reparto al que pertenezca sin perjuicio de la exigibilidad del deber de cesión en concepto de recuperación de plusvalías que se encuentre vigente en la legislación urbanística valenciana en el momento de la ejecución de conformidad con lo dispuesto en el RDL 2/2008 (TRLs) o ley que la sustituya.
 - c. El aprovechamiento subjetivo de los terrenos clasificados como suelo urbanizable será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto al que pertenezca u otro porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución.
4. El derecho al aprovechamiento subjetivo se entenderá adquirido automáticamente con la aprobación definitiva del presente Plan General cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano que no estando incluidos en unidades de ejecución cuenten con la condición de solar. Para los demás casos, los plazos máximos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y, por lo tanto del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, será en cada caso el establecido en los correspondientes Programas de Actuación Integrada que los regulen y que se aprobarán conforme a la secuencia establecida en el presente Plan General.
5. El aprovechamiento urbanístico de apropiación privada en actuaciones integradas se distribuirá entre los propietarios y el urbanizador, según los términos de la legislación urbanística, las bases del Programa y las que libremente pacten sobre la modalidad de retribución de los costes de urbanización en el marco de la citada legislación.
6. Todos los propietarios de terrenos dotacionales incluidos en una Actuación Integrada tendrán derecho al mismo aprovechamiento subjetivo que los demás propietarios incluidos en ella. Como excepción a la regla anterior, los propietarios de terreno dotacional urbano que, en su caso, sean incluidos en una Actuación Integrada que en su momento acuerde programar el

Ayuntamiento para agilizar el proceso de urbanización, mantendrán el mismo aprovechamiento subjetivo que tenían originariamente.

Artículo 2.16. El derecho a edificar

1. El derecho a edificar consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente admitido por el Plan en cada una de las parcelas aptas para ello.
2. El otorgamiento de licencias determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con lo establecido en el presente Plan General.
3. El derecho a edificar se extingue con la declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras fijados en la misma de acuerdo con lo establecido en las presentes normas, previa audiencia al interesado.
4. Extinguido el derecho a edificar el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de ejecución del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.
5. La declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos previstos en estas Normas faculta al Ayuntamiento para la expropiación de los terrenos con las obras ya ejecutadas por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los términos legalmente previstos.
6. En caso de anulación de licencia, demora injustificada o denegación improcedente, se podrá reclamar al Ayuntamiento el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que con carácter general regulan dicha responsabilidad, no habiendo lugar a indemnización en caso de dolo, culpa o negligencia grave imputable al perjudicado.
7. El Ayuntamiento - de oficio a instancia de cualquier interesado - podrá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación, siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de ella.

Artículo 2.17. Condición jurídica de Solar.

1. 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.
2. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con los siguientes servicios que deberán estar urbanizados conforme a los criterios mínimos señalados en el artículo 5.6.
 - 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, en un ancho mínimo de 5 metros.

No justifican la dotación de este servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.
 - b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes a 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.
 - d. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos una de las vías a que de frente la parcela.
3. El Ayuntamiento, podrá dispensar del cumplimiento de algunas de las condiciones anteriores en casos excepcionales, de forma provisional y con el compromiso y garantía suficiente por parte del interesado de adoptar las medidas supletorias que el Ayuntamiento considere oportunas. Solo será admisible la dispensa por un plazo temporal no superior al otorgado a la Licencia de obras que se pretende realizar sobre la parcela y siempre antes de su finalización y con la constitución de un aval

bancario que asegure al 100% los gastos de urbanización necesarios para completar totalmente estos cumplimientos, no siendo aplicable la eximente para el caso del cumplimiento de la conexión a la red de alcantarillado.

4. Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado 2 anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, aprobadas al programar aquéllas.

Artículo 2.18. Derechos de los propietarios en las Actuaciones Integradas.

1. Son derechos y facultades de los propietarios de terrenos en el ámbito de una Actuación integrada a desarrollar mediante gestión indirecta las reconocidas en la legislación urbanística valenciana, entre otras las siguientes:
 2. Los propietarios de terrenos en el ámbito de una Actuación Integrada tienen la potestad de decidir cooperar o renunciar a ello.
 3. Los propietarios que declinen cooperar, deben expresamente renunciar a ello mediante solicitud de la expropiación presentada en documento público antes del acuerdo aprobatorio del Programa.
 4. Los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas.
 5. Además, los propietarios que decidan cooperar en la Actuación tienen las siguientes facultades y derechos:
 - a. la facultad de decidir cuál de las modalidades de contribución a las cargas de urbanización adoptan: bien mediante retribución al urbanizador en terrenos edificables, bien mediante abono en metálico, bien mediante solución mixta.
 - b. el 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 en la ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo.

- c. el derecho a someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos vinculados al Programa, siempre que las pongan también en conocimiento del Urbanizador.
- d. El derecho a exigir que el Urbanizador gestione las obras con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la Actuación en los términos previstos por la Ley.
- e. El derecho a la adjudicación de parcelas edificables urbanizadas en función del aprovechamiento subjetivo atribuido por el Plan General, la modalidad de retribución adoptada y del beneficio empresarial del urbanizador.
- f. Los demás derechos reconocidos por la legislación urbanística, entre otros los reconocidos a los titulares en áreas semiconsolidadas.

Artículo 2.19. Deberes de los propietarios en las Actuaciones Integradas

1. Los Propietarios que decidan a cooperar en las actuaciones integradas de gestión indirecta, deberán:
 - a. Aportar los terrenos, al objeto proceder a la cesión gratuita a favor de la Administración de los suelo dotacionales públicos del ámbito de la actuación, así como las parcelas edificables que excedan de su aprovechamiento subjetivo.
 - b. Contribuir a las cargas de urbanización de forma proporcional a su cuota retribuyendo al urbanizador bien en terrenos edificables, bien mediante abono en metálico.
 - c. Edificar los solares que le sean adjudicados en los plazos establecidos en el Programa.
2. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir al Urbanizador:

- a. El coste de las obras de urbanización necesarias para el cumplimiento de los objetivos del Plan y del Programa en el ámbito, y que permitan dotar de la condición de solar a las parcelas resultantes.
- b. El coste de las obras de conexión e integración territorial, externas o internas, de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- 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 coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos.
- e. El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación, que en ningún caso podrá superar el 10%, y sus gastos de gestión por ella.
- f. Los honorarios profesionales que se generen por el Ayuntamiento en el procedimiento de aprobación por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos de programación, planeamiento y gestión.

3. Los gastos identificados en la legislación urbanística que afecten de forma individualizada a cada uno de los propietarios, se excluyen de la remuneración del urbanizador.
4. La cesión, ejecución y financiación de la Red Primaria incluida en los Sectores que compute a los efectos de cumplimiento de las reservas de la red secundaria de los sectores, será a cargo de la promoción de éstos.
5. En todo caso, será objeto de cesión gratuita los terrenos incluidos en el Sector o área de reforma interior correspondientes a la Red Primaria y Secundaria.
6. La financiación de los elementos de la Red Primaria exteriores al Sector, incluso aquellos elementos de ésta incluidos en el mismo cuando no computen a los efectos de cumplimiento de reservas de la red secundaria, corresponderá su ejecución a la Administración Urbanística sin perjuicio de que todos los Sectores deban contribuir a su financiación en proporción al

aprovechamiento urbanístico atribuido conforme a lo dispuesto en el artículo 3.45.2 de estas Normas. No obstante, en el caso de que el elemento de la Red Primaria se encuentre incluido en el Sector (siempre que no contabilice a los efectos de cumplimiento de la red secundaria) podrá ser ejecutado directamente en el desarrollo integral de las obras de urbanización de la actuación integrada, en cuyo caso, la promoción del Sector tendrá derecho a que la valoración de esas obras de la red primaria sean tenidas en cuenta a los efectos del pago del canon de participación en la financiación de infraestructuras complementarias.

Artículo 2.20. Deberes del Urbanizador en las Actuaciones Integradas

1. Son deberes del Urbanizador en las Actuaciones Integradas gestionadas de forma indirecta:
 - a. Soportar los costes de la urbanización en la medida en que le sean compensados por los propietarios mediante retribución en terrenos edificables. Los costes no compensados así, le serán resarcidos en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la Actuación.
 - b. Gestionar la ejecución de las obras con la diligencia de un buen empresario.
 - c. Asegurar ante la Administración actuante su obligación específica de convertir en solar la parcela entregada por el propietario como forma de retribución.
 - d. Realizar las mayores aportaciones al Patrimonio Municipal de Suelo si así resulta del proceso de programación, pudiendo extenderse las obligaciones suplementarias derivadas de éste, incluso a la ejecución de obras diferentes de las exigidas por el planeamiento, afectar fincas a la construcción con fines sociales o a respetar precios máximos de venta de sus solares.
 - e. Edificar los solares que le sean adjudicados en los plazos establecidos en el Programa.

2. 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.
3. El Urbanizador, para percibir de los propietarios el pago de las retribuciones, ha de presentar ante la Administración Actuante, la acreditación de los gastos generales soportados hasta el momento y, las correspondientes certificaciones parciales de ejecución de obras.

Artículo 2.21. Derechos y Facultades del Urbanizador

1. El Urbanizador tiene derecho a ser retribuido por los propietarios afectados por la Actuación, bien en terrenos edificables, bien, en metálico.
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.

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.
 - c. 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.

Artículo 2.22. Deber urbanístico de edificar y obligación de hacerlo dentro de plazos determinados

1. El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el Plan colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste. Si el terreno de su propiedad fuera una parcela en suelo urbano o un solar, deberá solicitar la preceptiva licencia para construir, según el Plan, adquiriendo, en todo caso, el excedente de aprovechamiento que presente el terreno y realizando las obras de urbanización que correspondan. Este deber de edificación será exigible en los plazos fijados por el Programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar la licencia.
2. Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, en 6, 24 y 36 meses, respectivamente. La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.
3. El Ayuntamiento -de oficio a instancia de cualquier interesado- podrá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación, siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de ella.

La orden advertirá que, si el propietario afectado no solicita licencia y adquiere los excedentes de aprovechamiento de su parcela, en el plazo de un año, la parcela quedará incluida en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar y, si procede, se incoará expediente declarativo del incumplimiento de la obligación de edificar. Dicho plazo será prorrogable por causa justificada y no procederá la declaración de incumplimiento si, antes de la conclusión de aquél, el propietario hubiere solicitado la inscripción voluntaria en dicho Registro.
4. La orden de ejecución de la edificación determinará los efectos dispuestos en el número 2 del artículo anterior y, a tal fin, expresará las condiciones urbanísticas de la parcela que ordene edificar. Asimismo, la orden, una vez notificada al interesado, se comunicará al Registro de la Propiedad para constancia en el mismo. Si el interesado cumple lo establecido se ordenará cancelar la anotación correspondiente.

CAPÍTULO IV. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**Artículo 2.23. Áreas de reparto.**

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento tipo a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

Artículo 2.24. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos

1. Aprovechamiento objetivo, también denominado aprovechamiento real, es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.
2. Aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación, es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan y los demás deberes urbanísticos.
3. Aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria ponderada con los correspondientes coeficientes correctores que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Área de Reparto a fin de que a sus propietarios les corresponda - en régimen de igualdad- a un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas. El aprovechamiento tipo se define por el presente Plan

General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores, no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

4. Excedente aprovechamiento: Excedente de aprovechamiento es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.
5. Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos en la Ley. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por éste concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.
6. Con carácter general y universal, a los efectos del cálculo y fijación del Aprovechamiento Tipo, así como para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) o un proyecto de obras, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

Relación de coeficientes

A. Coeficientes en el Suelo Urbanizable

En el suelo urbanizable se aplican los siguientes coeficientes:

A.1. Coeficientes de usos genéricos y tipologías dominantes en Suelo Urbanizable (SU).

- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sectores de Uso Global Residencial: 1,00
- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sector de Uso Global Residencial Turístico: 1,20

- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sectores de Uso Global Turístico(Golf): 1,60
- Residencial Vivienda Protegida en cualquier Sector: 0,50
- Establecimientos Hoteleros en Sectores de Uso Global Residencial: 0,70
- Establecimientos Hoteleros en Sectores de Uso Global Residencial Turístico: 0,70
- Establecimientos Hoteleros en Sectores de Uso Global Turístico (Golf): 1,00
- Bloques y conjuntos de viviendas turísticas en Sectores de Uso Global Residencial Turístico: 1,20
- Bloques y conjuntos de viviendas turísticas en Sectores de Uso Global Turístico (Golf): 1,60
- Servicios terciarios en Sectores Uso Global Residencial: 0,80
- Servicios terciarios en Sector Uso Global Residencial Turístico: 0,80
- Servicios terciarios Sectores Uso Global Turístico (Golf): 1,15
- Industrial y Almacenamiento en sectores con uso global Actividades Económicas: 0,65
- Servicios Avanzados en cualquier sector: 0,80

A.2. Coeficiente de Localización

- Sectores: 6,8,9,10 y 13: 1,00.
- Sectores: 7,14,11,12,19 y 20: 1,10.
- Sectores :1,2,3,4,5: 1,20.
- Sectores :17, 18: 1,25.

A.3. Coeficiente de corrección ambiental.

- Coeficiente de corrección ambiental en los sectores 11,12,13 y 19: 1,10
- Coeficiente de corrección ambiental en sector con Uso global Turístico Golf: 1,25
- Coeficiente de corrección ambiental en sector con Uso global Turístico Golf al norte del Corredor del Mediterráneo: 1,50
- Coeficiente de corrección ambiental en el resto de los sectores del suelo urbanizable: 1,00

B Coeficientes en el Suelo Urbano No Consolidado.**B.1 Coeficientes de usos genericos y tipología dominante en Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Diferida**

- a. Usos Residenciales de Vivienda Libre
 - En ámbitos de implantación dominante en tipologías de residencial unitario: 1,15
 - En ámbitos de implantación dominante en tipologías de residencial múltiple: 1,00
- b. Usos de Actividades Económicas.
 - Industrial y Almacenamiento en ámbitos de Uso Global de Actividades Económicas: 0,65
 - Servicios terciarios en cualquier ámbito: 0,80
 - Establecimiento Hotelero en cualquier ámbito: 0,70

B.2. Coeficiente de Urbanización: 1**B.3. Coeficiente de Localización: 1**

7. Los aprovechamientos urbanísticos objetivos serán:

En el suelo urbanizable: el resultado del producto obtenido de aplicar los coeficientes de uso específicos a la distribución de la edificabilidad atribuida por el planeamiento a cada uso, y multiplicado por el Coeficiente de Localización y de Corrección Ambiental atribuidos en cada caso.

Para la simplificación de esta operación se determina en cada ficha el Coeficiente Global resultante en cada sector y que expresa: (Sumatoria de Coeficientes de usos x porcentaje edificabilidad asignada a cada uso) x Coeficiente de localización x Coeficiente Corrección Ambiental.

En el suelo urbano no consolidado: el aprovechamiento objetivo de cada ámbito es el resultado del producto obtenido de aplicar los coeficientes de uso específicos a la distribución de la edificabilidad atribuida por el planeamiento a cada uso, y multiplicado por el Coeficiente de Localización y de Cargas de Urbanización.

En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo coincide con el aprovechamiento tipo del área de reparto. No obstante si la parcela no tiene la condición de solar, el área de reparto también quedará integrada por el suelo dotacional necesario colindante que le confiera esa condición.

8. De conformidad con las previsiones del art.15.3 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, el presente Plan General procede a calificar como red Primaria de Parques Públcos Naturales terrenos con la clasificación de suelo no urbanizable en los que concurren las condiciones establecidas en el apartado 1 de dicho artículo 15.3. Estos terrenos se adscriben a efectos de su gestión a diferentes áreas de reparto del suelo urbanizable.

De conformidad con las previsiones del párrafo segundo del citado art.15.3 de la Ley 10/2004, y a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, cada metro cuadrado de dichos terrenos cuentan con los siguientes Coeficientes de Equivalencia con respecto al valor 1 representado por cada metro cuadrado de suelo con la clasificación de suelo urbanizable.

PQN-1 PARQUE PÚBLICO NATURAL "MARJAL DE PEÑÍSCOLA". 0,75

PQN-2.1. PARQUE PÚBLICO NATURAL (ÁREA NATURAL)"LADERA OCCIDENTAL SIERRA DE IRTA". 0,55

PQN-2.2. PARQUE PÚBLICO NATURAL (ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA)"LADERA OCCIDENTAL SIERRA DE IRTA". 0,65

PQN-3 PARQUE PÚBLICO NATURAL EN PLAYA SUR. 0,75

PQN-4. PARQUE PÚBLICO NATURAL "LADERA SUR OCCIDENTAL SIERRA DE IRTA". 0,55

PQN-5.1 PARQUE PÚBLICO NATURAL. (ÁREA NATURAL) "LADERA NOROCCIDENTAL SIERRA DE IRTA". 0,55

PQN-5.2 PARQUE PÚBLICO NATURAL. (ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA) "LADERA NOROCCIDENTAL SIERRA DE IRTA": 0,65

PID-3 CENTRO DE INFRAESTRUCTURAS "CORREDOR DEL MEDITERRÁNEO" INTEGRADO EN PARQUE PÚBLICO NATURAL: 0,65

9. Los usos bajo rasante tendrán un aprovechamiento urbanístico nulo cuando estén destinados a aparcamientos o trasteros; en los demás casos, se aplicará el coeficiente de uso respectivo a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico que el proyecto técnico pretenda materializar.

Artículo 2.25. Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

- a. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.
- b. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de las asumidas por la propiedad en los Convenios Urbanísticos si son superiores a las legalmente exigibles.
- c. La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.
- d. La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

CAPÍTULO V. EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR

Artículo 2.26. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico.
2. También están obligados a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para su conservación o rehabilitación.

Artículo 2.27. Obligación genérica de Conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, jardines, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de conservarlos en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias para mantener en ellos las condiciones imprescindibles para su habitabilidad o uso efectivo. Será exigible este deber aún cuando

no hubiera normas específicas aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y geológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiera se cumplirán con total respeto las mismas.

A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.
3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.
4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.
5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.
6. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 2.28. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. Mediante Ordenanza Municipal podrán regularse con precisión las condiciones concretas de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar en cada tipo de inmueble.

2. En ausencia de Ordenanza específica, las condiciones mínimas serán las siguientes:
 - a. En urbanizaciones: El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
 - b. En construcciones:
 - b.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y la humedad, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiera, deberán cumplir la normativa de seguridad vigente. En el caso de edificios sin habitantes, éstos deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.
 - b.2. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se impida su degradación y se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.
 - b.3. Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento cuando sea preciso para adecentarlas. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.
 - c. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.
 - d. En solares: Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado con cerramiento permanente de las mismas características que el definitivo exigido conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.

Artículo 2.29. Contenido Normal del Deber de Conservación.

1. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en este Capítulo, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación. Cuando una Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a aquella que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras constitutivo del mismo.
2. Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la

mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Artículo 2.30. El Deber de Rehabilitación

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:
 - a. Los edificios incluidos en los diversos Catálogos de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
 - b. Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.
 - c. Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.
 - d. Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo anterior.
3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.
4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario.

5. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia. De forma alternativa, podrá procederse a ordenar la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y de inmuebles sujetos a Edificación Forzosa.
6. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:
 - a. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.
 - b. La imposición de las sanciones que correspondan.
 - c. La expropiación forzosa del inmueble, de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico, cuando esta medida resulte necesaria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.
 - d. La colación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso.

Artículo 2.31. Colaboración Municipal.

1. En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación, y existieren razones de interés general que aconsejan la conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.
2. En los edificios en los que sea exigible la rehabilitación, si las obras precisas excedieran del límite del contenido del deber normal de conservación, la Administración estará obligada a financiar el importe a que asciende el exceso.

Artículo 2.32. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.

1. Los Alcaldes deben dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. También los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el Ayuntamiento, dictar dichas órdenes respecto a edificios catalogados.
2. A los efectos previstos en el párrafo anterior el Ayuntamiento concederá a los interesados un plazo razonable para la ejecución de las obras ordenadas, en función de su magnitud y dificultad.

Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, salvo que el edificio esté catalogado.
3. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la Administración para adoptar alguna de las medidas previstas en la legislación urbanística.
4. Las obras de reparación sujetas a este régimen, no incluirán en ningún caso las mejoras que incrementen el valor originario del edificio sin perjuicio de lo que, de mutuo acuerdo, puedan convenir la Administración y el interesado en orden a la mayor rentabilidad y perdurabilidad de la operación.
5. Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este deber.
6. Los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario hiciese un uso contrario o no permitido para los mismos, lo pusiesen en peligro de destrucción, total o parcial, o deterioro grave, o se desatendiera el deber de conservación o rehabilitación, podrán ser expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad o por razón de utilidad pública, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística y, en su caso, de protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

Artículo 2.33. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno.

1. La Administración Urbanística Municipal, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:
 - a. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
 - b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado acondicionamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
4. A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

Artículo 2.34. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Ciudad tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.
2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidos en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.
3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana y a las exigencias de la Ley 4/1998 de 11 de junio de la Generalidad Valenciana del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV nº 3267 de 18-6-1998)
4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviessen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

6. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietarios incumplidos.
7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

SECCIÓN I. LA DECLARACIÓN DE RUINA**Artículo 2.35. El Régimen General de la Ruina**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares e inmuebles de Edificación Forzosa.
3. Se declarará la situación legal de ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:
 - a. cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación.
 - b. cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente el deber de conservar y realización de la inspección periódica, acometiendo diligentemente las obras recomendadas, al menos, en los dos últimos certificados de inspección periódica y el coste de éstas, unido al de las que estén pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, apreciándose una tendencia constante y

progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

4. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.
5. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.
6. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 2.36. El Procedimiento General para la Declaración de la Ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.
2. A la petición de ruina se acompañará:
 - a. Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
 - b. Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se

hubiesen adoptados en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.

3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.
4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.
5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.
6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.
7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

- a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.
- c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá propuesta razonada sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación.

La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del Alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

No procede declarar el incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrolleen.

10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea.

En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.

11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.
12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.
13. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no Catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

Artículo 2.37. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados o en procedimiento tendente a su catalogación, cuya rehabilitación resulta obligatoria o forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:
 - 1º. Quedan enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.
 - 2º. En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.

- 3º. Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.
- 4º. Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.
- 5º. La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.
- 6º. De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase las obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.
- 7º. Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados con los niveles de protección integral o en los elementos protegidos de los edificios catalogados con los niveles de protección compatible, será preciso la previa declaración firme de ruina, que habrá de incluir además el de dos de las instituciones consultivas recogidas en el artículo 3 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, en la que se acredite que su conservación es técnicamente imposible.
- 8º. La Administración Urbanística Municipal notificará a la Generalitat la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con niveles 1 y 2 no podrá reconocerse la declaración de ruina ni autorizarse demolición sin la previa autorización de la Dirección General de Patrimonio.
- 9º. Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.
- 10º. En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.
- 11º. La inclusión en el Registro de Solares e inmuebles de Edificación Forzosa de los inmuebles catalogados en los que concurra algún supuesto legal de ruina se hará a los solos efectos de su rehabilitación forzosa.

2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en Ley 4/1998 de 11 de junio de la Generalidad Valenciana del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV nº 3267 de 18-6-1998) así como su modificación aprobada por Ley 7/2004 de 19 de octubre.
3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.
4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente si fuere menor a la resultante de aplicar las normas del Plan.

5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

Artículo 2.38. La Ruina Inminente.

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.
2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.
3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación que motiven la apertura del oportuno expediente sancionador.

CAPÍTULO VI. PARCELACION URBANÍSTICA.**Artículo 2.39. Parcelación de fincas o terrenos**

1. En suelo no urbanizable o urbanizable sin programa aprobado no podrá realizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, sin la previa obtención de licencia municipal de parcelación, salvo que sea declarada su innecesidad o esté exenta de la misma en virtud de legislación sectorial específica.
2. Se considera parcelación rural, toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes, siempre que no tenga una finalidad vinculada a la actividad urbanística. En ningún caso, puede autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rurales contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal.
3. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares en dos o más lotes cuando tenga por finalidad obtener parcelas para la edificación o, en su caso, crear los elementos infraestructurales para dar soporte a la edificación.
4. Se considera igualmente supuestos de parcelación urbanística todos aquellos que con las mismas finalidades descritas en el apartado precedente en los que, sin división o de ella para uso individualizados de varios titulares mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rural de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de las normas legales.
5. En ningún caso, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción del ordenamiento jurídico urbanístico se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos.
6. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesidad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 2.40. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

- a. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumento de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.
- b. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
- c. Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 2.41. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada requerida, y, en su caso, se haya aprobado el programa.
2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

Artículo 2.42. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable.

En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

Artículo 2.43. Actos reveladores de presunción de parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

1. En suelo no urbanizable, no podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística.
2. Se presume la presencia de finalidad urbanística cuando concurra alguna de las circunstancias expresadas en las letras a) o b) del apartado 4 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.44. Acciones contra la parcelación ilegal

La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en los artículos anteriores en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas la vigente legislación urbanística.



DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

TITULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

CAPITULO I.	EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO
SECCIÓN I.	DISPOSICIONES GENERALES
SECCIÓN II.	EL PLAN PARCIAL
SECCIÓN III.	SOBRE LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR
SECCIÓN IV.	SOBRE LOS PLANES ESPECIALES
SECCIÓN V.	SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE
SECCIÓN VI.	OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
CAPÍTULO II.	LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN
SECCIÓN I.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN
SECCIÓN II.	ACTUACIONES INTEGRADAS
SECCIÓN III.	ACTUACIONES AISLADAS
SECCIÓN IV.	DISPOSICIONES COMUNES DE LAS ACTUACIONES AISLADAS Y DE LAS INTEGRADAS

CAPITULO I. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO**SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 3.1. Dirección de la actividad de planificación**

La dirección de la actividad de planificación corresponderá a la Administración Autonómica y al Ayuntamiento de Peñíscola. A estas Administraciones, dentro de sus respectivas competencias legales, les corresponde desarrollar, de acuerdo con la política urbanística expresada en el Plan General todas sus determinaciones con el fin de plasmar el modelo de desarrollo territorial recogido en dicho Plan.

Artículo 3.2. Instrumentos de desarrollo.

El presente Plan General se desarrollará mediante Planes Especiales, Programas de Actuación, Planes de Reforma Interior, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

En aquellos casos en que el Plan General delimita, gráficamente, un Ámbito de Planeamiento de Desarrollo en suelo urbano, deberá, necesariamente, formularse y aprobarse el instrumento de planeamiento exigido por aquél para el establecimiento de la ordenación detallada.

Previamente al desarrollo de los sectores o unidades de ejecución sometidas al riesgo de inundación según la planimetría de la Serie de Cartografías Temáticas de la COPUT., será necesario incorporar, para cada caso, un estudio hidrológico pormenorizado, que deberá ser informado por el órgano competente, de modo que se garantice que se han adoptado las medidas oportunas para la eliminación o suficiente minoración del citado riesgo.

Artículo 3.3. Iniciativa para la redacción de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

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

administración la encontrase adecuada y coherente con los objetivos previstos, podrá asumirla y tramitarla como propia.

2. Son en todo caso, de iniciativa pública, las Modificaciones de Plan General, los Catálogos que se tramiten como documento independiente y los Planes Especiales.
3. Son de iniciativa indistinta, y por tanto, podrán ser promovido por igual por los particulares o la Administración, Los Programas, Planes Parciales, Planes de Reforma interior y Estudios de Detalle.

No obstante lo anterior, los particulares precisan para promover Planes Parciales, Planes de Reforma interior o Estudios de Detalle en Suelo Urbanizable, la presentación simultánea de un Programa para desarrollar, al menos, una de las unidades de ejecución comprendidas dentro del correspondiente Plan Parcial o de Reforma interior o Estudio de Detalle. En estos casos la aprobación de Plan y Programa será simultánea.

Los Estudios de Detalle en suelo urbano pueden ser promovidos por cualquier interesado, dentro de los límites y en los casos previstos por el presente Plan General.

4. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al Plan General; pero la aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada al criterio de oportunidad de la Administración, y en primer término el Ayuntamiento, según lo aconseje el interés general.
5. En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa municipal, el Excmo. Ayuntamiento de Peñíscola, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad en relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor. A tales efectos, y sumándose a los objetivos y directrices que se establecen en el presente plan, podrá acordar aquellos criterios de oportunidad que se hagan necesarios para el mejor logro de sus objetivos y la mejor satisfacción del bien común.
6. A cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, habrá de acompañarse un ejemplar del mismo en soporte informático. Tal exigencia será igualmente

aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

Artículo 3.4. Planeamiento a iniciativa particular

El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente plan, habrán de recoger las siguientes determinaciones y documentación:

1. Estudio de la estructura de la propiedad y demás derechos afectados, desde una perspectiva tanto registral como catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.
2. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
3. Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aun cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate.
4. Compromisos con el Excmo. Ayuntamiento en orden a:
 - a. La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Excmo. Ayuntamiento y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.
 - b. La necesaria constancia en la publicidad que se realice con relación a la ventas de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del instrumento equidistributivo. La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.

c. La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el art. 19 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, así como de dar traslado de copia de las mismas al Excmo. Ayuntamiento.

d. En su caso, compromisos, que excediendo lo generales dispuestos por la legislación urbanística y el presente plan, en su caso se asuman con relación a la construcción, ejecución o financiación de edificaciones instalaciones e infraestructuras destinadas a dotaciones comunitarias, obtención de terrenos dotacionales o urbanización de estos.

5. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

6. Compromisos a asumir por el promotor con relación a los futuros propietarios de solares o edificaciones dejando expresa constancia entre los que se asuman, de que el nuevo adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos.

Artículo 3.5. Vinculación jerárquica del planeamiento de desarrollo al Plan General.

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán ajustarse, a las determinaciones de éste y a las disposiciones de la legislación urbanística.
2. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General, deberán respetar las determinaciones de la ordenación estructural, salvo las facultades otorgadas a los instrumentos de planeamiento de desarrollo modificativos de la ordenación estructural, y satisfacer suficientemente los criterios y objetivos de ordenación que se establecen para ellos en este Plan. Además, los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada ámbito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en su correspondiente Ficha (integrante de la documentación de este Plan).

3. Los cambios e innovaciones en la ordenación establecida por este Plan General que pretendan formular las personas particulares se tramitarán como Plan Parcial o Plan de Reforma interior modificativo del Plan General, junto al preceptivo Programa, bajo los siguientes requisitos:
 - a. Si modifican la ordenación pormenorizada establecida por este Plan General: estarán sujetos a los requisitos que establezca la legislación urbanística valenciana.
 - b. Las alteraciones que pueden admitirse de la ordenación estructural del presente Plan General operada directamente por instrumentos de desarrollo, serán principalmente las encaminadas a mejorar las soluciones concretas que sobre disposición de las redes estructurales se establecen en el presente Plan o el cumplimiento cuantitativo o cualitativo de los estándares legales de calidad de la ordenación. En todo caso incorporarán un documento diferenciado de justificación de su integración territorial.
- En ningún caso podrá admitirse una alteración incorporada directamente en instrumentos de desarrollo que modifiquen las directrices de estrategia territorial y evolución urbana o las determinaciones del presente Plan General relativas a la clasificación de suelo no urbanizable o urbanizable. De igual forma no se admitirán aquellas que pretenda alterar el uso global del ámbito, incrementar la edificabilidad máxima (excepto en los ámbitos del artículo 3.13 conforme a los objetivos y límites de los artículos 9.19 y 9.20 de estas Normas), o alterar el aprovechamiento tipo del área de reparto en el suelo urbanizable o urbano a desarrollar mediante actuaciones integradas, o pretenda alterar el régimen del dominio público no municipal, o suponga una disminución de las superficies de las redes estructurales de espacios libres o de equipamientos propuestas por el Plan. En todo caso, las innovaciones de los planes de desarrollo que respetando las limitaciones anteriores supongan la modificación de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural estarán sujetos a aprobación definitiva de la Generalitat Valenciana.
4. La densidad fijada en las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable son orientativas, por tanto, puede ser objeto de ajuste por el instrumento de planeamiento de

desarrollo que se formule en cada caso, pero siempre cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. En todo caso debe darse cumplimiento al reparto porcentual de tipologías edificatorias fijadas para cada ámbito en la ficha correspondiente.
- b. No desnaturalizar la caracterización de las tipologías establecidas, debiendo respetar en cada parcela resultante con tipología de residencia múltiple el estándar de número máximo de viviendas establecido en las presentes normas para ellas, conforme al artículo 7.61 y su remisión a las normas particulares del Título IX.
- c. Prever la oportuna reserva de aparcamientos fijada por la legislación urbanística en función del incremento de densidad propuesto.
- d. Cuando el instrumento de planeamiento de desarrollo proponga incrementar la densidad en una cuantía superior al 10% respecto a la prevista en la ficha, se requerirá el correspondiente incremento de las redes de Espacios Libres a razón de 10 m² por vivienda incrementada que rebase el límite del 10%.
- e. La densidad máxima de cada ámbito nunca puede superar el límite legal de 75 viv/ha. Así mismo, el incremento de densidad operado en cada ámbito no puede superar el 20% de la densidad fijada en cada ficha, en caso contrario, se estaría ante un supuesto de revisión previsto en el art. 1.9 de las presentes normas.
5. Los cambios que afecten a la ordenación pormenorizada de suelo urbano sin afectar unidades de ejecución y manteniendo el régimen de ejecución mediante Actuaciones Aisladas se tramitarán conforme a lo previsto en el número 3 a) anterior, salvo que sean legalmente posibles mediante Estudio de Detalle.
6. Los cambios en la ordenación del Plan General que sean consecuencia de proyectos de obra pública promovidos por la Administración competente se autorizarán mediante Plan Especial o tramitando y formalizando dicho proyecto.
7. Cualquier otra alteración de la ordenación del Plan General que no esté prevista y autorizada por él, requerirá la Modificación formal del mismo previa a la aprobación del instrumento de

desarrollo de que se trate, y se ajustará al régimen previsto en el artículo 1.10 de estas Normas.

Artículo 3.6. Reservas dotacionales de la Red Secundaria y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

Cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable no ordenados, así como los ámbitos de reforma interior del suelo urbano no consolidado que precisen planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial), se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en las Normas Urbanísticas Particulares, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

- 1º. Las reservas de terrenos con destino a la Red Secundaria Dotacional para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores de suelo urbanizable respetarán los mínimos establecidos en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las Normas Particulares del presente Plan. De no establecerse parámetro alguno en las fichas, serán exigibles los estándares mínimos de la legislación urbanística vigente en el momento de su redacción. De igual modo, en las áreas de reforma interior se respetarán por el Plan Especial las reservas de terrenos que se establecen como mínimas en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito se reflejan en las Normas Particulares; de no establecer parámetro alguno se entenderá que son exigibles las dotaciones que establecen por la legislación urbanística con carácter general para los sectores.
- 2º. Salvo indicación expresa en contrario, las zonas de reserva para dotaciones pertenecientes a la Red Secundaria señaladas en los planos del presente Plan en el interior de los sectores urbanizables y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.

- 3º. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.
- 4º. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:
 - Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.
 - Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.
- 5º. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.
- 6º. Los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de superficie aproximada a una hectárea.
- 7º. La red de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- 8º. No se computarán como reservas mínimas de espacios libres de Plan Parcial, las que se encuentren en terrenos en máxima pendiente, superior al 30% ni las que se localicen en las zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado. Se impedirá la localización en espacios residuales salvo en aquellos casos en los que la dotación de los espacios libres localizados en área centrales sea superior al 50% del mínimo legalmente establecido.

9º. Las reservas de la Red Secundaria exigidas para el Plan Parcial o para el Plan Especial se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas en este Plan en el interior del Sector o ámbito para las reservas dotacionales de la Red Estructural, excepto en el caso de que en la ficha del ámbito correspondiente se establezca expresamente que el elemento de la Red Primaria computa a los efectos de cumplimiento de los estándares de la secundaria.

En el caso de que computen los elementos de la red estructural de espacios libres, del viario y servicios públicos de infraestructuras a los efectos del cumplimiento de estándares de la red secundaria, los costes de construcción o ejecución de dichos elementos corresponderán a la promoción urbanística del Sector.

10º. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado si así lo establece el instrumento de planeamiento.

11º. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos.

12º. La línea de edificación se situará, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el interior de éstas sea de 55 decibelios.

13º. La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables colindantes con los cauces deberá disponer terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión, con las dimensiones adecuadas a su naturaleza, régimen hidráulico, y condiciones paisajísticas.

SECCIÓN II. EL PLAN PARCIAL**Artículo 3.7. El Plan Parcial de ordenación de sectores.**

1. Cuando desarrollen el Plan General los Planes Parciales se redactarán para la ordenación de sectores completos de suelo urbanizable, de modo que cada Plan Parcial tenga por objeto un sector determinado estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores, sin perjuicio de su ulterior división en diversas unidades de ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente Ficha. Cualquier rectificación en los límites de los Sectores previstos en el presente Plan General deberá ajustarse a los límites dispuestos en el artículo 1.15 apartado 2 de estas Normas.
2. Cuando se elaboren Planes Parciales modificativos de la ordenación estructural previstos en el art. 72 y siguientes de la Ley 16/2005, de 30 diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que en todo caso, debe respetar, las directrices de estrategia territorial y evolución urbana y las determinaciones del presente Plan General relativas a la clasificación de suelo no urbanizable o urbanizable. De igual forma no se admitirán aquellas que pretenda alterar el uso global del ámbito, incrementar la edificabilidad máxima o alterar el aprovechamiento tipo del área de reparto en el suelo urbanizable o urbano a desarrollar mediante actuaciones integradas, o pretenda alterar el régimen del dominio público no municipal, o suponga una disminución de las superficies de las redes estructurales de espacios libres o de equipamientos propuestas por el Plan. En todo caso, las innovaciones de los planes de desarrollo que respetando las limitaciones anteriores supongan la modificación de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural estarán sujetos a aprobación definitiva de la Generalitat Valenciana.

Además esta tipología de Planes Parciales Modificativos estarán sujetos a las condiciones del artículo 1.10. apartado 9 de las presentes normas, si bien se posibilita que puedan incorporarse al sector terrenos con la clasificación de suelo no urbanizable no sujeto a especial protección en cuantía no superior al 3% de la superficie original, siempre que obedezca a alguna de los siguientes motivos:

a. Ampliar el suelo urbanizable que el Plan General hubiera delimitado alineado con un elemento determinado de la Red Primaria, como consecuencia de la variación justificada en su trazado o emplazamiento, en coherencia con el criterio de la originaria clasificación.

b. Cambiar el emplazamiento o modificar el límite de un Sector para adaptarlo a circunstancias sobrevenidas o ajustar su localización a la realidad topográfica o geográfica, pero respetando tanto los criterios de ordenación territorial que motivaron su originaria clasificación, como los establecidos legalmente y reglamentariamente.

En ningún caso, esta ampliación de límites podrá comportar una disminución de los espacios de uso público o un aumento del aprovechamiento medio o del parámetro de la edificabilidad global, debiendo en todo caso quedar reforzada la red primaria dotacional en proporción a la ampliación.

En los demás casos, cualquier pretensión de incorporar al Sector terrenos con la clasificación de suelo no urbanizable se considerará que es una vulneración de las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, y por ello quedará prohibida.

3. El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir, la superficie neta del sector y las superficies de reserva de elementos de la red estructural incluidas en el mismo, ordenando unas y otras. No obstante, si resultase necesario, antes de la formulación del Plan Parcial se podrá ordenar dichas superficies de elementos de la red estructural mediante Plan Especial o no ser ordenadas mediante instrumento de planeamiento alguno si para su realización bastara con aprobar un proyecto de ejecución material de obras.

4. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para los Planes Parciales de los Sectores, las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento tipo, la edificabilidad máxima, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y las reservas de terrenos para las Redes Estructurales Primarias incluidas. Estas deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones

físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, unos costos menores o una mayor racionalidad de diseño siempre que no afecten a terceros ni perjudican la funcionalidad de la red estructural.

Las alineaciones grafiadas podrán ser interrumpidas por cruces con otras calles, rotundas o soluciones de viario similares, pero los Planes Parciales, en estos casos, no podrán reducir su sección. Deberán mantenerse las conexiones con rotundas o cruces significativos del viario del presente Plan General, todo ello sin perjuicio de las adaptaciones de detalle previstas en el párrafo anterior.

De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, los criterios y directrices para la ordenación detallada señalados en la ficha de cada sector, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria secundaria de carácter estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

5. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable son potestativas y tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios secundarios podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación. No obstante, los ajustes que proponga el Plan Parcial en relación a la densidad fijada en la ficha de cada sector de suelo urbanizable estará a lo dispuesto en el apartado 4 del art. 3.5 anterior.

Artículo 3.8. Condiciones comunes a todos los Planes Parciales

1. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contrario, a las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para cada sector.
2. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.
3. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.

Las reservas viarias estructurales interiores de los sectores tienen derecho al mismo coeficiente de edificabilidad global del Plan Parcial, siempre y cuando no se especifique lo contrario en la correspondiente ficha de características urbanísticas.
4. Para el cumplimiento de las exigencias mínimas de calidad urbanística de la Red Secundaria dotacional únicamente podrán contabilizarse las superficies de la red estructural incluidas en el sector en el caso de que así se prevea expresamente en la correspondiente ficha del ámbito; en otro caso, serían exigibles plenamente las reservas dotacionales de la red secundaria con independencia de las pertenecientes a la red estructural.
5. El Plan Parcial deberá prever que el sector de suelo urbanizable objeto de ordenación disponga en su desarrollo de sistemas de saneamiento que impidan fugas de aguas residuales, y de depuración, con condiciones de reutilización, del agua o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público o al medio marino con las características de calidad mínimas establecidas por la legislación de protección ambiental vigente.
6. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.

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

8. El desarrollo de cada sector deberá contemplar la posibilidad de cumplir todas las condiciones objetivas de ejecución establecidas para el mismo por el Plan General y especialmente la previa o simultánea obtención del suelo reservado para elementos de la red estructural vinculados al sector.

Artículo 3.9. Garantía de conexión del Sector

1. Los Planes Parciales que se formulen deberán contener una detallada previsión de las conexiones viarias y de servicios con las redes existentes y ejecutadas en el momento de redactar dicho Plan Parcial. Esta previsión se diseñará a la misma escala que el propio Plan Parcial y, como mínimo, a escala 1:1000, escala también mínima para la ordenación del Plan Parcial.
2. El ámbito exterior al sector del enlace necesario con las redes actuales, podrá ser considerado -en el caso de tratarse de terrenos clasificados como suelo urbanizable- a todos los efectos, como parte integrante del sector que se pretenda programar. En este caso, los propietarios de las superficies de enlace tendrán derecho de aprovechamiento en la Unidad de Ejecución que lo incluya, y comportará su exclusión del sector o sectores colindantes del suelo urbanizable en que físicamente se ubicase.
3. El trazado de estas conexiones exteriores se llevará a cabo a través de las reservas viarias grafiadas en el presente Plan en suelo urbanizable, sean de carácter estructural o no estructural. No podrá aprobarse ningún Plan Parcial en desarrollo del presente Plan General que no contemple las conexiones del mismo con red viaria ejecutada, debiendo realizar esta conexión exterior con las siguientes condiciones mínimas:
 - a. Ancho mínimo viario del acceso exterior: el señalado en los Planos, y en caso de inexistencia, 12 m. con al menos, una acera de ancho mínimo de 1,50 m. que incluirá alcorques para arbolado.

- b. Ejecución de la calzada, acera y alumbrado con características mínimas idénticas a las definidas en las presentes Normas.
4. Cuando las conexiones exteriores comporten la realización de obras en suelo urbano, el promotor del Plan Parcial podrá proponer al Ayuntamiento las alternativas que legal y reglamentariamente puedan formularse a fin de garantizar su ejecución y su adecuada compensación.
5. Las conexiones exteriores de un Plan Parcial con redes viaria e infraestructuras en servicio sólo podrán hacerse a través de suelos urbanizables o urbanos, en los términos ya expuestos en este artículo, y nunca a través de suelos no urbanizables, salvo cuando se trate de red viaria expresamente diseñada en el suelo no urbanizable por el presente Plan General.
6. El punto de conexión lo determinará el Ayuntamiento en función del estado real ejecutado de infraestructuras en el momento de formularse el Plan Parcial correspondiente y atendiendo a la capacidad de servicio de la red viaria existente y del resto de redes de servicios.
7. Previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial se requerirá la previa obtención de informe favorable del organismo de cuenca competente, o entidad colaboradora autorizada para el suministro, sobre su disponibilidad y compatibilidad del incremento con las previsiones de los planes hidrológicos, además de la no afectación o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados.

SECCIÓN III. SOBRE LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR

Artículo 3.10. Clase de Planes de Reforma Interior

1. Los Planes de Reforma Interior pueden ser de dos clases:
 - a. Planes de Reforma Interior de desarrollo de las previsiones del Plan General.
 - b. Planes de Reforma Interior modificativo de la ordenación estructural del Plan General.

2. Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior serán las propias de la ordenación pormenorizada, establecida en la legislación urbanística aplicable.
3. 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.
4. La documentación de los Planes de Reforma Interior será la establecida en la legislación urbanística en función de la clase de Plan de Reforma Interior de que se trate.

Artículo 3.11. Los Planes de Reforma Interior de desarrollo

1. Los Planes de Reforma Interior de desarrollo tienen por objeto complementar la ordenación pormenorizada, en áreas consolidadas o semiconsolidadas del suelo urbano delimitadas por el Plan General, cuando este la haya diferido a su redacción.
2. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto la consecución de alguna de las siguientes finalidades en el suelo urbano:
 - a. acometer operaciones de renovación urbana ya sea parcial o integral en zonas consolidadas tendente a descongestionar o moderar sus densidades al tiempo que realizan su reequipamiento y mejora de su urbanización.
 - b. acometer operaciones de renovación urbana integral tendentes a modernizar su destino urbanístico con garantías de preservación del patrimonio arquitectónico de interés y con la adecuada dotación de espacios libres y equipamientos.
 - c. completar mediante obras de urbanización partes de la trama urbana mayoritariamente consolidada que no dispone de los servicios urbanísticos adecuados, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente y de los servicios públicos.
3. Todos los Planes Especiales de Reforma Interior de desarrollo previstos en este Plan General se ejecutarán mediante Actuaciones Integradas siendo su ámbito coincidente con una unidad de ejecución, sin perjuicio de que el propio Plan Especial de Reforma Interior proceda, de forma justificada y con garantías de equilibrio de beneficios y cargas, a subdividir su ámbito en diversas unidades para facilitar su gestión.

4. Los Panes Especiales de Reforma Interior previstos en los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo se ajustarán a los siguientes reglas:

a. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo, las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento tipo, la edificabilidad máxima, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y las reservas de terrenos para las Redes Primarias o Estructurales incluidas o adscritas funcionalmente al área, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros.

Las alineaciones viarias y elementos dotacionales estructurales señalados en los Planos tienen carácter vinculante, debiendo ser respetados en el Plan Especial correspondiente. Las alineaciones grafiadas podrán ser interrumpidas por cruces con otras calles, rotundas o soluciones de viario similares, pero los Planes Especiales no podrán reducir su sección, ni variar su trazado. Deberán mantenerse las conexiones con rotundas o cruces significativos del viario del presente Plan General.

b. Respetarán los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del área. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad. Así mismo, los ajustes que proponga el Plan de Reforma Interior en relación a la densidad fijada en la ficha de cada ámbito de suelo urbano no consolidado estarán sujeto a las mismas limitaciones establecidas en el apartado 4 del artículo 3.5 anterior.

Artículo 3.12. Tipología de Planes de Reforma Interior modificativo de la ordenación estructural.

1. Los Planes de Reforma Interior modificativos de la ordenación estructural tienen como finalidad modificar la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbano, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo o a la capacidad de servicio de las dotaciones públicas a actualicen ordenadamente la estructura territorial a nuevas demandas sociales. Sus determinaciones deberán ser coherentes con las directrices establecidas por el Plan General para su desarrollo, incluso en el supuesto que los modifiquen.

2. En todo caso, el Plan de Reforma Interior modificativo de la ordenación estructural debe respetar las directrices de estrategia territorial y evolución urbana y a las limitaciones contenidas en el artículo 1.10 de las presentes Normas.

Artículo 3.13. Planes de Reforma Interior de desarrollo en ámbitos identificados.

Los ámbitos en los que el presente Plan General prevé de forma expresa que puedan formularse Planes Especiales de desarrollo son los correspondientes a la Zona de Ordenación Urbanística "Edificación Abierta Turística en Playa Norte" (ZO.4), cuyas manzanas son susceptibles de ser consideradas Áreas de Reforma Interior de Renovación. Las condiciones que deben cumplimentar la formulación de los Planes de Reforma Interior de desarrollo de la ordenación en estas zonas se establecen en el artículo 9.19 y 9.20 de las Normas Particulares del suelo urbano. Los Planes de Reforma Interior así redactados se considerarán conformes con las Directrices Definitorias de la Estrategia de este Plan General.

Artículo 3.14. Planes de Reforma Interior de desarrollo de la ordenación en ámbitos no identificados previamente.

Además de los Planes de Reforma Interior de desarrollo de la ordenación que pudieran formularse en los ámbitos identificados en el artículo anterior, el presente Plan General no imposibilita la redacción de Planes de Reforma Interior de desarrollo de la ordenación en otros ámbitos del suelo urbano siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- a. Deberá tener como finalidad la mejora de la ordenación establecida.
- b. No podrán alterar ni la clasificación, ni el uso global asignado ni comportar aumento del aprovechamiento previsto por el Plan General dentro de su ámbito.
- c. No puede suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes.
- d. En ningún caso podrán privar de su funcionalidad a los elementos de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.
- e. Deberán abarcar un área que, o bien incluya Zonas de Calificación completas o bien un sector perimetralmente definido por vías fundamentales, elementos de la red Primaria o límites de Ámbito de Planeamiento de Desarrollo, sin que, en ningún caso, puedan solaparse con dichos Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo gráficamente delimitados en este Plan. No obstante podrán limitar su ámbito de reforma interior a un ámbito más reducido para introducir mejoras puntuales en la ordenación del suelo urbano, con la condición de que justifiquen detalladamente la reforma pretendida en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con ámbito espacial más amplio, de las características antes indicadas y acompañen la documentación exigida legal y reglamentariamente.
- f. No supondrán una alteración de las zonificaciones previstas. Respetarán las Ordenanzas generales de la edificación y el resto de la normativa de este Plan.
- g. Podrán rediseñar los elementos de la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público siempre que preserven su función y aptitud de servicio. No interrumpirán la continuidad de las mallas viarias de red secundaria.
- h. Deberá asegurarse que el ámbito objeto de ordenación finalmente no implica incremento de la densidad residencial existente, excepto en el caso de que se dirija mejorar el aprovechamiento de la edificabilidad con destino a vivienda protegida.
- i. Deberá garantizarse la conservación de los inmuebles con valores patrimoniales merecedores de protección.
- j. No podrán alterar la clasificación del suelo.
- k. Deberá prever el establecimiento de actuaciones integradas cuando en el ámbito se incluyan suelo calificados con usos privativos.

SECCIÓN IV. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES

Artículo 3.15. Clases de Planes Especiales.

- 1. Será necesario elaborar los siguientes Planes Especiales:
 - a. Plan Especial de Recualificación del Paisaje y de la Imagen Urbana.
 - b. Plan Especial de Miradores e itinerarios paisajísticos
 - c. De saneamiento y mejora del medio urbano
- 2. Además, podrán redactarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:
 - a. Desarrollo de la Red Primaria de Comunicaciones y sus áreas de protección.
 - b. Desarrollo de la Red Primaria de Espacios Libres.
 - c. Desarrollo del Sistema de instalaciones y obras de interés público.
 - d. Mejora del medio natural
 - f. Para la provisión de Aparcamientos públicos.

Artículo 3.16. El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Peñíscola.

El presente Plan General establece como Ámbito de Planeamiento (Específico) Incorporado el del Conjunto Histórico, remitiendo su ordenación pormenorizada y protección al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico aprobado definitivamente por la

Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 28 de septiembre de 2009.

Artículo 3.17. Planes Especiales de protección del paisaje.

El Ayuntamiento de Peñíscola en el plazo máximo de tres años elaborará un Plan Especial de Recualificación del Paisaje y de la Imagen Urbana y un Plan Especial para la definición de la Red de miradores y sistema de itinerarios paisajísticos, que desarrollarán los objetivos establecidos en el artículo 8.27 de las Normas

Artículo 3.18. Planes Especiales de Saneamiento y mejora del Medio Urbano

1. Podrán formularse Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano para complementar los proyectos de urbanización que se aprueben en esta clase de suelo estableciendo y proyectando obras y medidas adicionales que coadyuven a su ejecución. Los planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Suelo Urbano que no se desarrolle con las finalidades indicadas habrán de ser de ámbitos coincidentes o más amplios de los que resulten afectados por los proyectos de urbanización o de obra que los complementen. En particular cabrá redactarlos en los ámbitos de suelo urbano y urbanizable contiguos al litoral para servir de marco de redacción y coordinación, planificaciones de redes generales e imputación de costes externos de los proyectos de urbanización que en esta zona deban redactarse.
2. También cabrá la aprobación de planes de esta naturaleza, fuera de los ámbitos de protección, para proponer el tratamiento, remoción, limpieza y adecentamiento conjunto y sistemático de las fachadas, cubiertas, jardines, verjas o vallas y demás elementos visibles desde la vía pública, para calles o entornos completos que vengan a precisar la adopción de medidas de ese tenor.

Artículo 3.19. Planes Especiales de Aparcamientos.

1. El Ayuntamiento podrá formular Planes Especiales de Aparcamientos para aquellas partes del suelo urbano en las que las necesidades del estacionamiento de vehículos así lo demande.

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

Artículo 3.20. Plan Especial de Desarrollo de las Redes Primarias.

1. La ejecución de los elementos integrantes de la Red Primaria de comunicación, saneamiento, abastecimiento y espacios libres, y grandes usos dotacionales, podrá llevarse a cabo mediante Planes Especiales que cabrá formular en cualquier clase de suelo, aunque siempre podrán ejecutarse mediante Proyectos de Urbanización u ordinarios de obras cuando su sencillez no requiera de la redacción de un Plan Especial.
2. Sin perjuicio de lo anterior, la previsión de obra y la ordenación de detalle de aquellos elementos de la red primaria y estructural de infraestructuras y dotaciones que sean contiguos y estén adscritos al Suelo Urbanizable podrá efectuarse a través de los correspondientes Planes Parciales.
3. Los Planes de Ordenación de Playas y del Litoral se inscribirán dentro de esta categoría, lo que no obsta para que puedan acometer la calificación de suelo público o la ordenación de volúmenes, introduciendo mayores limitaciones que las previstas en estas Normas para las zonas de calificación lindantes con las Playas.
4. Los Planes Especiales cuyo objeto sea el desarrollo del Sistema de Red Viaria podrán contener las limitaciones y medidas de protección necesarias para impedir la formación de obstáculos a la apertura de vías o la aparición de usos locales parasitarios cuando sean contrarios a su funcionalidad.
5. La ejecución de cualesquier elementos de la Red primaria y estructural de infraestructuras y dotaciones, podrá abordarse mediante proyecto de obras ordinario, sin necesidad de previo Plan Especial cuando la ejecución de tal elemento no haya de desglosarse por fases o sea de evidente sencillez, o no requiera la definición de determinaciones de índole urbanística en su entorno o su interior o sea ejecutable con técnicas constructivas comerciales. Las zonas verdes y la red viaria de carácter

estructural del presente Plan no requiere un previo Plan Especial para su ejecución, sin perjuicio de que el Ayuntamiento considere conveniente su formulación.

6. Se podrán promover planes especiales de reserva de suelo para patrimonio público, en cualquier clase de suelo por las Administraciones competentes.

SECCIÓN V. SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE

Artículo 3.21. El Estudio de Detalle

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquéllos cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.
2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos y urbanizables:
 - a. Fijar, y en su caso, reajustar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan las rasantes de cualquier viario para facilitar su ejecución.
 - b. Establecer la apertura de viarios de acceso a la edificación, completando los pertenecientes a la red primaria y secundaria definida en los Planes.
 - c. Adaptar en detalle las alineaciones previstas de cualquier viario para subsanar las deficiencias presentadas por situaciones de hecho que por error u omisión se contuviera en los planos.
 - d. Reajustar el trazado del viario de la red secundaria de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas,

e. Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada ámbito territorial que precise de forma necesaria un Estudio de Detalle conforme a los criterios de estas Normas.

f. Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos establecida en los planes que contenga la ordenación pormenorizada conforme a los criterios de las presentes Normas.

4. La labor de reajuste o adaptación del viario no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros planes en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurren a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.

El reajuste de las alineaciones no podrá provocar disminución de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

5. En las áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan de Reforma Interior, deberá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan.

La ordenación de los volúmenes que se contenga en los Estudios de Detalle deberá realizarse en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás caso.

En esta labor, no se podrá sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, salvo habilitación expresa en las normas particulares de la zona de ordenanzas o ficha del ámbito. Si existe esta habilitación expresa, la alteración de la altura se ajustará a los límites establecidos en la misma y siempre deberá darse como resultado un incremento de la superficie destinada a espacios libres o equipamientos prevista. En ningún caso del aumento de altura se generará un incremento de la edificabilidad o densidad máxima posibilitada ni una alteración de la tipología admitida.

6. El reajuste de la ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
7. En todos los casos los Estudios de Detalle deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números anteriores de este artículo:
 - a. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
 - b. No modificar la tipología de la edificación exigida.
 - c. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
 - d. No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan.
 - e. No podrán aumentar el volumen edificable señalado por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que pueda redistribuirlo dentro de su ámbito.

- f. No podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las cesiones y de la obra urbanizadora cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.
8. Además de los límites anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño de la ordenación detallada:
 - a. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
 - b. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a la Administración Urbanística Municipal quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
 - c. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
 - d. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
 - e. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
 - f. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

SECCIÓN VI. OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**Artículo 3.22. Ordenanzas Municipales**

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes.
2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.
3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de Abril.
4. El presente Plan General incorpora en sus Normas una regulación sobre el contenido de la documentación exigible para cada tipo de licencias, que tienen el carácter de Ordenanzas, y podrá ser alterado por el procedimiento señalado en el apartado anterior.

Artículo 3.23. Los Catálogos

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.
2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de

protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

Artículo 3.24. Programa de actuaciones integradas

1. El suelo urbanizable, clasificado por el Plan General, deberá someterse, para su desarrollo al régimen de Actuaciones Integradas, que conlleva la aprobación de un Programa.
2. El programa para el desarrollo de actuaciones integradas, regula el proceso de ejecución de estas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, proponiendo el agente urbanizador y concretando sus compromisos. Como mínimo abarca a una unidad de ejecución de las delimitadas en este Plan General, o de las que deslinden los Planes Parciales o de las que se delimiten en el propio programa.
3. Hasta que se apruebe el Programa, el suelo urbanizable queda sujeto al régimen establecido en el artículo 2.7 de estas Normas.
4. El Programa es el instrumento que marca el inicio del proceso gradual de adquisición de derechos de contenido urbanístico para los propietarios de suelo urbanizable.
5. En los sectores de suelo urbanizable sujetos a Plan Parcial será preceptivo además del Programa, el Plan Parcial correspondiente para que sea posible su urbanización. En las áreas de suelo urbanizable transitorio cuya ordenación pormenorizada ha asumida por este Plan General, bastará el Programa.
6. Se podrán tramitar Programas en suelo urbano que faciliten las obras de urbanización necesarias para dotar a las parcelas de servicios urbanísticos, bien mediante la delimitación de unidades de ejecución, mediante plan de reforma interior, o mediante cualquier otro método que la legislación urbanística habilite en cada caso.

CAPÍTULO II. LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN**SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN****Artículo 3.25. Dirección de la actividad urbanística.**

1. La actividad urbanística es una función pública que se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio y que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación.
2. La dirección y control del proceso urbanístico corresponde a los entes públicos, que suscitarán la participación privada aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.
3. Para el desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento de Peñíscola ejerce las siguientes facultades:
 - a. Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.
 - b. Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.
 - c. Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
 - d. Ejecución del planeamiento, y en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.
 - e. Intervención en el mercado de suelo.
 - f. Policía del uso del suelo y de la edificación, y protección de la legalidad urbanística.
 - g. Sanción de las infracciones urbanísticas.
 - h. Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

Artículo 3.26. Dirección de la actividad de ejecución del planeamiento

1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Peñíscola, que tiene la consideración de Administración Urbanística Actuante. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.
2. El Ayuntamiento dirige, inspecciona y controla la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento y de ejecución, con los acuerdos adoptados para su ejecución, así como en los correspondientes proyectos técnicos de obras aprobados

Artículo 3.27. Prioridades y norma general de la ejecución

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de Planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en el presente Plan y en los Programas de Actuación Integrada.
2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.
3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten.

Artículo 3.28. Actuaciones aisladas y actuaciones integradas.

La ejecución del Plan General se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

Artículo 3.29. Actuaciones Integradas

1. Están sujetos a Actuación Integrada:
 - a. Los terrenos incluidos en un Plan Parcial.

- b. Los terrenos incluidos en las unidades de ejecución que delimita este Plan en los ámbitos de las áreas de reforma interior.
- c. Los terrenos incluidos en las unidades de ejecución que delimiten los planes parciales o los planes de reforma interior (estén o no delimitadas por el Plan General).
- d. Los terrenos de suelo urbano para los que se aprueba en su caso, un Programa a fin de agilizar su urbanización.

2. Los terrenos urbanos se podrán desarrollar mediante Actuaciones Aisladas, mientras que el Ayuntamiento no decida aprobar un Programa para ellos con el fin de agilizar la urbanización de los mismos.
3. En cualquier caso, las actuaciones incluidas en las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado se ejecutarán de forma sistemática mediante la aprobación del correspondiente Programa.

Artículo 3.30. Actuaciones Aisladas.

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.
3. Si se trata de actuaciones aisladas en suelo urbano, en los suelos de destino público o privado precisos para convertir en solar la parcela, en todo caso las obras a considerar se extenderán hasta su conexión con las redes de servicios y viales necesarias para una plena funcionalidad.

Artículo 3.31. Otros terrenos.

1. Los propietarios de los terrenos dotacionales urbanos de la Red Primaria o Estructural podrán:
 - a. Transferir su aprovechamiento subjetivo a una unidad de ejecución que tenga excedente de aprovechamiento suficiente para albergar la transferencia.
 - b. Ser objeto de expropiación. Los interesados pueden pedir la expropiación a los cinco años contados desde que se encuentran en esa situación urbanística. La Administración puede acordarla incluso antes cuando sea necesaria para la realización de obras públicas o ejecución de equipamientos.
 - c. Realizar una reserva de aprovechamiento.
2. Los suelos dotacionales urbanizables de la red Primaria o Estructural (red viaria o equipamientos) internos a un sector de suelo urbanizable, se integrarán en la repartición de las Unidades de Ejecución del Plan Parcial del Sector.

SECCIÓN II. ACTUACIONES INTEGRADAS**Artículo 3.32. Unidades de ejecución, delimitación y finalidad.**

1. La delimitación de Unidades de Ejecución las realiza el Plan General, el planeamiento de desarrollo y los programas que lo desarrollan.
2. No obstante lo anterior, se podrá delimitar unidades de ejecución en suelo urbano para facilitar obras de urbanización que doten a las parcelas de la condición de solar.

Artículo 3.33. Delimitación de unidades de ejecución

1. En los ámbitos en los que se remite el establecimiento de la ordenación pormenorizada a un instrumento de desarrollo, la delimitación de las unidades de ejecución en el seno de las mismas se realizará por los citados instrumentos de conformidad con los siguientes criterios:
 - a. En todo caso, habrán de ser viables técnica y económicamente y permitir la equidistribución de beneficios y cargas.
 - b. Para facilitar la gestión, se fomentará la división del área o del sector en diversas unidades de ejecución de superficies aproximadas entre 30.000 y 50.000 metros cuadrados siempre que, sin perjudicar los criterios de la ordenación, constituyan ámbitos susceptibles de ejecución urbanizadora autónoma y no se produzcan desequilibrios de beneficios y cargas entre ellos superiores a un 15%, que en todo caso serán objeto de compensación económica.

A tal fin, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial, habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas las unidades de ejecución que proponga en el seno del sector o área, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos. El Ayuntamiento establecerá en la aprobación del Programa de Actuación Integrada de cada unidad, las medidas que aseguren el abono de las compensaciones económicas que resulten entre ellas.

Entre los costes de necesaria redistribución entre todas las unidades de ejecución se incluirán los propios de redacción del documento del Plan Parcial o Plan Especial único del ámbito del sector o área.

La viabilidad técnica de las diversas unidades de ejecución que se propongan, exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una de ellas incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desempeñar una función urbana autónoma.

De igual forma, caso de optarse por la división del sector o área en diversas unidades de ejecución, se establecerá en el Plan Parcial o Especial un programa de desarrollo

temporal de las mismas para asegurar una ejecución racional.

- c. Tanto la opción de delimitar varias unidades de ejecución como la opción de que el ámbito del área o sector sea objeto de una sola unidad de ejecución, deberá quedar justificada en la Memoria del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial conforme a los criterios establecidos en los apartados a) y b) anteriores.
2. En el caso de que el presente Plan General establezca directamente la ordenación pormenorizada de los ámbitos de las áreas de reforma interior, se entenderá que, salvo prescripción en contra, que la delimitación de cada área de reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado constituyen un ámbito único y coincidente de unidad de ejecución. No obstante se admitirá la división de su ámbito en expediente de ejecución urbanística tramitado conforme a la legislación vigente siempre que se asegure el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 anterior.

Artículo 3.34. Adscripción de Terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

1. Los sectores del suelo urbanizable y así como las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto en el que se encuadran, tienen adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinadas a Redes Estructurales exteriores que para cada ámbito se establecen en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de Redes Estructurales exteriores son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior. No se realiza adscripción si los terrenos de Redes Estructurales son interiores a los sectores o áreas de reforma interior, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de repartelación correspondiente
2. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que cuenta con excesos de aprovechamientos, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma

proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

Artículo 3.35. Cesiones y cargas en las unidades de ejecución.

1. En las unidades de ejecución previstas por este plan o delimitadas de conformidad con el mismo y con sus planes de desarrollo de acuerdo con la Legislación urbanística vigente se desprende que la ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:
 - a. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidas dentro de la unidad
 - b. Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento que excede de los susceptibles de apropiación privada o, en su caso, y previo cumplimiento de las condiciones legales, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
 - c. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
 - d. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
 - e. Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia
2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en el presente plan.
3. Las cesiones se deben realizar al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas.
4. Los propietarios de terrenos afectos a destino dotacional público incluidos en unidad de ejecución, participarán en las correspondientes operaciones de equidistribución (reparcelación), en igualdad de condiciones con los demás propietarios de la unidad.

Artículo 3.36. Gestión de las Actuaciones Integradas.

1. Las Actuaciones Integradas se gestionarán mediante Programas.
2. Los Programas tendrán el contenido regulado por la legislación urbanística vigente al momento de su formulación y aprobación. Para cada Actuación Integrada ha de haber un Programa. Cada Actuación Integrada ha de comprender una unidad de ejecución o varias unidades de ejecución completas.
3. La Gestión de las Actuaciones Integradas podrá organizarse de dos maneras:
 - a. Gestión indirecta, limitándose el Ayuntamiento a dirigir y supervisar las actuaciones y encomendándole la gestión y financiación de la ejecución de la urbanización y la iniciativa de actuación a un Urbanizador particular, que se responsabilice y comprometa a gestionarlas, prestando las oportunas garantías.
 - b. Gestión Directa por el Ayuntamiento. En este caso el propio Ayuntamiento tendrá la condición de "Urbanizador".
4. La decisión sobre cuál de las dos fórmulas de gestión se utiliza en cada caso, la adoptará el Ayuntamiento al aprobar el Programa de la Actuación Integrada. El Programa también designará al Urbanizador, establecerá las garantías y compromisos a prestar y asumir por éste, los plazos de ejecución de la urbanización y regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados.
5. Sólo puede actuar urbanísticamente sobre una unidad de ejecución o terreno sujeto a Actuación Integrada, la propia Administración o un Urbanizador a quien ésta le haya adjudicado la gestión de un Programa. Una vez ejecutado el Programa, los propietarios de los solares ya urbanizados tienen derecho a edificarlos para materializar su aprovechamiento subjetivo.
6. La iniciativa de promover un Programa la pueden tomar indistintamente la Administración y los particulares. Después de la información pública, al aprobar el Programa el Ayuntamiento escogerá la fórmula de gestión más adecuada según las circunstancias y mediante acuerdo razonado.

7. Los particulares sean o no propietarios serán urbanizadores mediante gestión indirecta cuando sean seleccionados por la Administración Urbanística en pública concurrencia al aprobar y adjudicar un Programa.

8. El Programa se integrará por una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica con los contenidos requeridos por la legislación urbanística.

El Ayuntamiento, mediante ordenanza municipal, podrá regular dentro de los límites fijados por la Ley y el Reglamento de aplicación, los contenidos mínimos de los compromisos que deberá asumir el Agente Urbanizador en las Actuaciones Integradas de iniciativa particular.

9. Papel de Urbanizador.

El Urbanizador es el agente público responsable del desarrollo y ejecución de los documentos técnicos que se establezcan en las bases, proponer y gestionar el proyecto de urbanización y contratar al empresario constructor encargado de la ejecución de la urbanización. El urbanizador financia la obra de urbanización para convertir las parcelas en solares.

Quien sea seleccionado como urbanizador en ningún caso podrá participar como licitador en los procedimientos de selección del empresario constructor de la ejecución de las obras de urbanización del programa.

El Ayuntamiento aprueba los Proyectos de Urbanización y reparcelación, vigila que el urbanizador cumpla sus compromisos y le exige responsabilidades en caso de incumplimiento. También dirime los conflictos que se susciten entre el Urbanizador y cualquiera de los propietarios afectados, especialmente mediante la aprobación, cuando sea necesario, de proyectos de reparcelación forzosa. En los casos de gestión directa, el mismo Ayuntamiento será Urbanizador.

El Urbanizador tiene derecho a resarcirse de su inversión en urbanización y gestión por cuenta de los propietarios en los modos admitidos por la legislación urbanística.

10. Relaciones entre Urbanizador y propietarios.

a. Las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios para cumplir los objetivos del programa se desarrollarán preferentemente mediante acuerdos voluntarios entre las

partes afectadas siempre que se respete la ordenación y la programación aprobada. En todo caso está sujeta a los principios de buena fe y transparencia.

11. Los Programas sólo se gestionarán por expropiación en los casos excepcionales en que concurren razones de interés general que así lo aconsejen o cuando el urbanizador sea la propia Administración y así lo acuerde ésta por razones justificadas de interés público.

12. Garantías del Urbanizador.

El Urbanizador, cuando sea persona particular debe prestar las garantías establecidas legalmente, así como las recogidas en las Bases Generales para la adjudicación de programas de actuación integrada en el término municipal de Peñíscola aprobadas en fecha 27 de septiembre de 2007, por parte del Ayuntamiento Pleno.

13. El empresario constructor.

El empresario constructor, responsable de ejecutar el proyecto de urbanización aprobado por la Administración, será seleccionado mediante concurso o subasta de conformidad con la legislación de contratos de las administraciones públicas. No podrá participar en la licitación de las obras de urbanización de un concreto programa de actuación integrada su agente urbanizador o las empresas vinculadas al mismo. Se excepcionará de estos requisitos en aquellos supuestos en los que por la cuantía de las obras de urbanización a ejecutar así lo admite la legislación de contratos y la urbanística.

Artículo 3.37. Especialidades en Suelo Urbanizable.

1. En suelo urbanizable la urbanización será ejecutada por la Administración o por el adjudicatario de un Programa de Actuación urbanística seleccionado en la forma legalmente prevista.

2. El Programa de Actuación asumirá todas las obras necesarias para la adecuada inserción de la nueva urbanización en las redes generales de servicios e infraestructuras, todo ello por cuenta del ente o adjudicatario actuante y sin perjuicio de la posible repercusión de costes en la propiedad del suelo y en la forma legalmente prevista.

Artículo 3.38. Programas en suelo urbano

1. 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.
2. 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.

Artículo 3.39. Especialidades de la gestión directa.

1. 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.
2. 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 3.40. Obligación de urbanizar en las actuaciones integradas.

1. Los propietarios de terrenos tienen la obligación de sufragar la urbanización bien mediante la entrega de parcelas edificables resultantes de la ordenación, bien mediante su pago en metálico al urbanizador.
2. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de

modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

- a. El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución.
- b. Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.
- c. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
- d. El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.
- e. Los gastos administrativos y de gestión del sistema, especialmente la retribución del urbanizador.

3. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas.
4. En suelo urbanizable en todo caso, y en las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado que se indiquen en su ficha, los gastos incorporarán, además, la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores y ámbitos sobre participación en la financiación de la ejecución de las nuevas redes estructurales previstas y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada

funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

5. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

Artículo 3.41. Régimen de las licencias de edificación en Actuaciones Integradas

1. 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 proporcionadamente a las cargas de la Actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.
2. Una vez aprobado el Programa y estando el mismo completamente desarrollado, en los terrenos sujetos a Actuaciones Integradas se podrán conceder licencias cuando la correspondiente parcela ya haya adquirido la condición de solar.
3. Cuando esté aprobado el Programa pero no completamente desarrollado y la parcela no tenga todavía la condición de solar, se podrán conceder licencias de edificación o simultánea a la urbanización cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Que se hayan cedido al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos dotacionales de la unidad de ejecución y si la cesión se hubiera producido por reparcelación, que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la misma.
 - b. Que, además de Programa aprobado y Urbanizador designado, exista proyecto de urbanización aprobado definitivamente.
 - c. Que se hayan ejecutado las obras exteriores de conexión a las redes generales de servicios e infraestructuras

necesarias para desarrollar la Actuación Integrada o estén en la situación del punto e) siguiente.

- d. Que se esté cumpliendo el plan de etapas de urbanización previsto en el Programa.
- e. Que sea técnicamente posible concluir las obras de urbanización necesarias para dotar de la condición de solar la parcela que se pretenda edificar al tiempo de terminar la edificación.
- f. Que el propietario de la parcela haya contribuido plenamente a las cargas de la urbanización y no queden excedentes de aprovechamiento pendientes de compensación en dicha parcela.
- g. Que se le de audiencia al Urbanizador (si no fuera el Ayuntamiento, ni el propio peticionario de licencia) sobre los dos extremos señalados en las letras anteriores.
- h. Si el peticionario de licencia fuera el propio Urbanizador quedará sujeto a todas las condiciones dispuestas en estas normas.
- i. Si el peticionario de la licencia no fuera el urbanizador, cabrán dos posibilidades: Que el Urbanizador haya prestado garantías ante el Ayuntamiento por las que asegure el pago del íntegro valor de las obras necesarias para convertir en solar la parcela para la que se solicita licencia. En este caso bastará con que el urbanizador en el trámite de audiencia se comprometa a tener terminada la urbanización antes de que termine el plazo fijado en la licencia para realizar la edificación. En caso contrario, el Urbanizador y el peticionario de la licencia (si no fueran la misma persona) deberán llegar a un convenio y elevarlo a aprobación municipal por el que fijen, quién de ellos se compromete a realizar simultáneamente a la edificación cada una de las obras de urbanización necesaria para convertir la parcela en solar. Dicho acuerdo se acompañará de un aval (o varios) para asegurar esa obligación por igual valor que el coste de las obras necesarias para convertir en solar la parcela correspondiente. Es decir aval por el 100% de las obras.
- j. El peticionario de la licencia debe comprometerse, en todo caso, a no utilizar la edificación hasta que esté concluida

la urbanización y a imponer esa condición en las cesiones de dominio o propiedad sobre el inmueble.

4. Hasta que se cumplan las indicadas condiciones en el suelo sujeto a Actuaciones Integradas sólo se podrán hacer obras estrictamente provisionales o asociadas a obras públicas de ejecución de elementos de la red estructural de dotaciones.

SECCIÓN III. ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 3.42. **Urbanización por actuaciones aisladas en Suelo Urbano.**

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

- a. Ceder directamente al Ayuntamiento los terrenos dotacionales y viales necesarios para dotar de la condición de solar a la parcela, mediante documento público al que se acompañará plano protocolizado por el fедатario que lo autorice y nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de que los terrenos son verdaderamente propiedad de quien los cede (que puede ser el mismo peticionario de la licencia o un tercero con quien haya alcanzado acuerdo a este fin).
- b. Se comprometa, en documento público, a urbanizar, en base al proyecto de obras de urbanización aprobado, simultáneamente a la edificación y a tener la primera terminada al tiempo de finalizar la segunda.
- c. Se comprometa, en documento público (escritura o acta de comparecencia ante el Secretario del Ayuntamiento) a no utilizar la edificación hasta que haya urbanizado, y hayan sido recibidas las obras de conformidad por el Ayuntamiento.
- d. Se comprometa a imponer los anteriores compromisos en las transmisiones de dominio o uso del inmueble.
- e. Deposite en la Intervención Municipal de Fondos un aval bancario que cubra los costes de urbanización. Se comprobará que el aval se expide con carácter solidario y renuncia del derecho de excusión y que responde de la obligación de

urbanizar en el plazo fijado en la licencia que, salvo causa justificada se fijará en dieciocho meses. El aval será indefinido y se cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización.

- f. Se haga constar en la licencia que ésta queda condicionada al cumplimiento de esos compromisos y en ella se haga advertencia al señor Notario y al señor Registrador de la Propiedad que en la declaración de obra nueva en construcción que el primero autorice y el segundo inscriba, debe dejarse constancia de que los compromisos mencionados condicionarán la eficacia de la licencia y la definitiva adquisición del derecho a edificación.

Artículo 3.43. **Situación de los propietarios de terrenos que quedan afectos a destino dotacional público fuera de unidades de ejecución.**

1. Los propietarios de terrenos dotacionales urbanos necesarios para urbanizar parcelas urbanas, podrán acordar con los propietarios de dichas parcelas la realización de las actuaciones aisladas repartiendo el aprovechamiento de éstas como convengan.
2. Los propietarios de terrenos de destino dotacional público en suelo urbano no incluidos en unidad de ejecución, si no alcanzan un acuerdo con la propiedad de las parcelas colindantes para la cesión al Ayuntamiento de aquellos terrenos a fin de urbanizar éstas de modo simultáneo a la edificación, bien a petición propia o por iniciativa municipal, serán incluidos en unidad de ejecución, para su posterior programación, delimitada por virtud del presente plan y que incluya tanto dichas parcelas como dichos terrenos dotacionales, siempre que ello sea técnicamente posible y que se cumpla lo previsto en estas Normas, de modo que se garantice la urbanización de los terrenos y la justa distribución de los aprovechamientos.
3. Los propietarios de los terrenos dotacionales urbanos podrán también transferir su aprovechamiento subjetivo a la unidad de ejecución adscrita que tenga excedente de aprovechamiento suficiente para albergar dicha transferencia o bien al Ayuntamiento en base al aprovechamiento de éste en cualquier Unidad de Ejecución.

4. Los interesados pueden pedir la expropiación a los 5 años contados desde que el terreno tenga la calificación urbanística de suelo dotacional. La Administración podrá acordarlo antes cuando sea necesario para la realización de obra pública o ejercicio de equipamientos.

SECCIÓN IV. DISPOSICIONES COMUNES DE LAS ACTUACIONES AISLADAS Y DE LAS INTEGRADAS**Artículo 3.44. Transferencias de aprovechamientos urbanísticos.**

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.
3. Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
4. 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.

5. 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.

Artículo 3.45. Canon de la Urbanización

1. 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.

2. A fin de instrumentar y garantizar la justa distribución de la implantación de las infraestructuras complementarias, el presente Plan General procede en los ámbitos de actuaciones integradas a calcular la parte proporcional que corresponde a los diversos sectores y áreas de reforma interior de nueva urbanización como participación en la financiación de la ejecución de las obras de las nuevas Redes Primarias (excepto las correspondientes a las actuaciones de la nueva EDAR, nuevos Depósitos de Abastecimiento y Subestación) que se prevén y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo, todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

El canon definitivo será establecido mediante Ordenanzas Municipales tomando como base los criterios establecidos en este Plan. No obstante, el importe calculado por este Plan de atribución de una carga de 27,50 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, será aplicado hasta tanto se apruebe la mencionada Ordenanza para legitimar la programación de los sectores. Esta cantidad será actualizada anualmente en atención al índice de precios que rige en la contratación de la obra pública. En las áreas de reforma interior de nueva urbanización el canon provisional se establece en la cantidad de 12 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico con destino a financiar las obras de conexión exterior y e ampliación de las redes primarias para garantizar la suficiencia de las mismas.

Conforme a lo previsto en el art.2.19.6 de estas Normas, el abono de la cuota de participación en la financiación de infraestructuras complementarias podrá realizarse mediante la ejecución directa por la promoción de la unidad de ejecución de aquéllos elementos de la red primaria incluidos en su ámbito (siempre que no contabilice como reserva de la red secundaria), mediante la oportuna valoración y liquidación del importe excedente o deficitario.

De igual forma, podrá abonarse el mencionado canon mediante atribución de aprovechamientos urbanísticos subjetivos correspondientes a la Propiedad o, en su caso, del promotor.

En el cálculo del importe del canon de infraestructuras suplementarias no se incluye el coste de ejecución de las Redes Primarias incluidas en los Sectores cuando computen como red secundaria de estos, por corresponder su ejecución y financiación a la promoción del Sector.

Así mismo no se incluyen en el canon de infraestructuras el importe de la financiación de la nueva EDAR, de los nuevos Depósitos de Abastecimiento y de la Subestación. El coste de la financiación de los gastos correspondientes a estas infraestructuras básicas será asumido por el promotor de la actuación de conformidad con la normativa aplicable de estos servicios públicos, sin perjuicio de la retribución a la que tengan derecho de las compañías suministradoras.

Artículo 3.46. Expropiación forzosa

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:
 - 1º. Cuando se haya determinado como gestión directa en actuaciones integradas singulares.
 - 2º. Para la adquisición de terrenos con destino a las Redes Estructurales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas secundarias no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.
 - 3º. Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.
 - 4º. Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.
 - 5º. Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.
 - 6º. En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad.
 - 7º. A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.
 - 8º. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.



DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

TITULO IV. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES

CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

CAPÍTULO V. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**Artículo 4.1. La intervención administrativa municipal en la edificación y uso del suelo.**

1. La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.
2. La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:
 - a. Licencias urbanísticas.
 - b. Ordenes de ejecución.
 - c. Información urbanística.
3. Las órdenes de ejecución se regulan en el Título II de estas Normas.

Artículo 4.2. Actos sujetos a licencia municipal

1. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:
 - 1º Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.
 - 2º Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones o industrias existentes.
 - 3º La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
 - 4º Las de modificación del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.
 - 5º Las de modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

- 6º Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- 7º Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o áreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras Ordinarias, autorizadas por su aprobación.
- 8º Las parcelaciones.
- 9º Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.
- 10º La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.
- 11º Los usos de carácter provisional.
- 12º El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.
- 13º La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.
- 14º La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente y el vertido de sus escombros.
- 15º Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).
- 16º La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea, la roza y el descepe.

- 17º Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.
- 18º La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).
- 19º Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
- 20º Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.
3. Las Normas contenidas en los siguientes artículos del presente capítulo, podrán ser completadas o sustituidas ya sea total o parcialmente por unas Ordenanzas Municipales
4. El régimen de las licencias de obras u usos de naturaleza provisional se ajustará a las previsiones del artículo 1.12 de estas Normas y de aquellas normas del presente Título que no resulten incompatibles con el mismo.

Artículo 4.3. Actos del Estado o Entidades de Derecho Público.

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Órganos del Estado o por Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal salvo que la legislación sectorial los exima de la misma.

No estarán sujetas a licencias las obras públicas de interés general promovidas por la Generalitat que se regirán por lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 4/2004 de ordenación del territorio y paisaje y las promovidas por el Estado que se regirán por el

Estado que se regirán por lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 13/2003.

En todo caso, la ejecución de las obras públicas de interés supramunicipal asegurará su correcta integración urbanística conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística.

Artículo 4.4. Efectos de la licencia

1. La licencia urbanística de edificación, obtenida de modo expreso, o, en su caso, por silencio administrativo, es el título jurídico administrativo que autoriza a realizar los actos de edificación en unidades aptas para ello conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística.
2. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que sólo producirán efectos entre el Ayuntamiento y el titular de la licencia, sin alterar las situaciones jurídicas regidas por el Derecho Privado.
3. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.
4. La licencia de edificación no comprende los procesos de gestión urbanística necesarios para dotar la parcela de la condición de solar, sin perjuicio de que en las actuaciones asistemáticas, previamente al otorgamiento de la licencia habrá de verificarse también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de suelo urbano consolidado por la urbanización como de solar.
5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística y de régimen local aplicable, así como por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.
6. En materia de licencias de instalaciones de actividades regirán las Ordenanzas de Usos y Actividades que se aprueben por el Ayuntamiento de conformidad con la legislación urbanística, de actividades calificadas y de régimen local de aplicación.

Artículo 4.5. Contenido de la licencia

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas del Plan General así como en las disposiciones que la complementan respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido por las Normas en su documentación técnica y en sus Normas Urbanísticas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, del Código Técnico de la Edificación o disposiciones que la sustituyan.
3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.
4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.
5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquélla como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto del otorgamiento de la misma.

Por ello, a la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del Proyecto aprobado, en el que se hará constar, mediante diligencia suscrita por el Secretario, la fecha del acuerdo de aprobación y consiguiente concesión de licencia, sellado con el de la Administración Urbanística Municipal y que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de

uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, seguridad y condiciones estéticas.

6. Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras importantes de la edificación de la primera etapa, salvo el caso de prefabricación seriada.

Artículo 4.6. Proyecto Técnico.

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Dicho Proyecto Técnico podrá desarrollarse o completarse mediante otros documentos técnicos, debiéndose mantener entre todos ellos la necesaria coordinación bajo la responsabilidad del Proyectista.

2. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente. En este último caso, deberá ir acompañado necesariamente de los informes técnicos que le han servido de base y de la certificación administrativa de que los proyectistas son personal perteneciente el órgano administrativo peticionario.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante documentos técnicos desarrollados por otros técnicos, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación por parte del autor del proyecto, siendo necesario el visado de estos documentos por el Colegio profesional del proyectista u otras formas alternativas que garanticen la citada coordinación.

3. Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística, el Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en esta

Normas, estará compuesto como mínimo de: memoria descriptiva, memoria justificativa, memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento, junto con los planos, mediciones, presupuesto, así como la documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables. En el Capítulo siguiente se indican los documentos del Proyecto Técnico.

4. Los técnicos firmantes del proyecto son responsables de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas que el mismo desarrolla y del cumplimiento de toda la legislación relacionada con dichos extremos. Una vez presentado el proyecto ante la Administración municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos, responderán el promotor y los Proyectistas a todos los efectos.
5. En los casos en que las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de Proyecto Técnico, estas se podrán acometer conforme al procedimiento simplificado que establezca el Ayuntamiento, aportando los documentos que se expresan en estas Normas según el tipo de actuación de que se trate.

Artículo 4.7. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras

1. Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:
 - a. Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Administración Urbanística Municipal y obtenido el Acta de Tira de Cuerda.
 - b. Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.
2. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

3. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerarán en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.
4. En las licencias de obras mayores, únicamente podrán iniciarse las obras autorizadas previo cumplimiento, en la forma exigida en estas Normas, de la obligación de aportación de aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio así como del Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y del Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

Artículo 4.8. Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:
 - a. Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución y el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, en su caso, con arreglo a lo establecido las Ordenanzas Fiscales Municipales; incluyendo el documento justificativo del mismo como parte de la documentación de solicitud de licencia.
 - b. Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
 - c. Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
 - d. Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca; salvo cuando se incluyera en las obras del Proyecto de Urbanización.
3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

Artículo 4.9. Plazos de las licencias

1. La licencia determinará el plazo en que se debe comenzar a ejecutar las obras o a ejercerse la actividad y el plazo máximo para la conclusión de las obras. Dichos plazos no serán superiores a los siguientes:
 - a. Comienzo de la obra: Seis meses desde la concesión de la misma.
 - b. Comienzo de la actividad: un año desde la concesión de la licencia de apertura (funcionamiento) si no fueran precisas obras de ningún tipo para el ejercicio de la misma; e idéntico plazo a contar desde la efectiva conclusión de las obras que fueran necesarias, siempre que estas finalicen en el plazo autorizado o durante las prórrogas concedidas.
 - c. Finalización de las obras: dos años desde la obtención de la licencia, con carácter general, fijando el Ayuntamiento en cada caso los plazos correspondientes.
2. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración, municipal con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia.

Artículo 4.10. Caducidad de las licencias

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la legislación urbanística de aplicación y el contenido de las presentes Normas. En caso de no fijarse ningún plazo se considerarán los siguientes plazos máximos:
 - a. Comienzo: seis meses después de la concesión de la licencia.
 - b. Finalización: 24 meses después de la concesión de la licencia.
2. Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la notificación del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

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

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

Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo para el inicio de actividad (puesta en funcionamiento) será como máximo de un año, sin perjuicio de lo que se disponga por la Ordenanza Municipal correspondiente.
3. Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al de la mitad del plazo inicialmente otorgado, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.
4. La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso salvo causa probada de fuerza mayor. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por el órgano que otorgó la licencia, previa audiencia del interesado.
5. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

Artículo 4.11. Pérdida de la eficacia de las licencias.

1. Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas.
2. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a las que de conformidad con las Normas aplicables estuviesen subordinadas.
3. La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas en el plazo que se señale. Se dictará orden de ejecución, con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera.
4. En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad.

Artículo 4.12. Transmisión de licencias.

Las licencias urbanísticas son transmisibles, pero para que la transmisión surta plenos efectos deberá ser comunicada por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval u otro tipo de garantía, no surtirá efectos la transmisión frente al Ayuntamiento, hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías de las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

CAPITULO II. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**Artículo 4.13. Tipos de licencias de obra**

1. Se denomina obras de nueva planta, aquellas que tienen por objeto la construcción de cualquier tipo de edificación cubierta susceptible de uso.
2. Se denomina obras de ampliación, aquellas que tienen por objeto la modificación del volumen de la edificación existente.
3. Se entiende por obras de reforma, aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente y pueden ser de los siguientes tipos:
 - a. Las que afecten a la estructura del inmueble, tales como: modificación de cimentaciones, refuerzo de estructura, construcción de forjados, modificación de cubiertas, modificación de fachadas, y otras análogas.
 - b. Las que no supongan modificación de la estructura pero por su entidad sean equiparables a una obra de nueva planta, según informe técnico.
 - c. Las obras que se realicen en locales sujetos al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, salvo las obras menores que no afecten a las condiciones de seguridad e insonorización de los mismos.
4. Obras de demolición, aquellas que tienen por objeto la demolición de inmuebles en proporción superior al 50% de su superficie construida.
5. Se denomina licencia de intervención sobre edificios protegidos a toda autorización para la realización de obras y actuaciones de cualquier naturaleza, tendentes a alterar el estado físico de los edificios o elementos catalogados, cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención, ya sea de carácter básico o subsidiario. No podrán concederse licencias de demolición sobre edificios catalogados, sino en todo caso, licencias de intervención que contemplen la demolición parcial junto a otras operaciones, con expresión del resultado final de la actuación sobre el inmueble.

Artículo 4.14. Licencias de obras mayores y menores

Las licencias que se concederán para la ejecución de las obras anteriormente descritas según las características de las mismas son de dos tipos:

A. Licencia de obras mayores.

Es la, que corresponde otorgar para las obras de nueva planta, reforma y ampliación estructural, conservación estructural, derribo, modificación de la composición de la fachada e intervención en edificios o locales con obras que aun teniendo las características de obras menor suponga una intervención en más del 50% de la superficie construida del mismo.

B. Licencia de obras menores.

Se refiere al resto de obras, que por no suponer modificación de volumen, ni afectar a la estructura fundamental del inmueble (y no se encuentren comprendidas en los apartados b y c de la definición de obras de reforma) ni a edificios protegidos y que en consideración a su sencillez técnica y escasa entidad constructiva no requieren dirección técnica o facultativa. Generalmente tienen por objeto: cambios de piezas de saneamiento, alicatados, reparación o reposición de pavimentos, superposición de pavimentos ligeros, cambio de puertas o ventanas de fachada a vía pública sin modificar o con pequeña modificación de huecos, enlucidos, reparación de fontanería y electricidad, revoco y pintura de fachada, impermeabilización o pequeña reparación de terrazas o cubiertas, vallado de parcelas y otras análogas.

Artículo 4.15. Licencias de obras en suelo urbano que no reúnan la condición de solar.

1. En terrenos de suelo urbano que no tengan la consideración de solar, la concesión de licencias atenderá a lo establecido en las presentes Normas.
2. Si los terrenos no están incluidos en unidades de ejecución, además de la documentación relacionada con el correspondiente artículo de este Capítulo, según la clase de obra de que se trate, el solicitante deberá presentar la siguiente:

- a. Compromiso expreso de edificación y urbanización simultáneas, de acuerdo con las características mínimas establecidas por el Ayuntamiento, que alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras precisas para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, según lo establecido en la normativa urbanística, hasta el punto de enlace con las redes en funcionamiento.
- b. Justificación de la titularidad pública del vial o viales de acceso o de la cesión efectuada, en su caso.
- c. compromiso expreso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y de establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d. Carta de Pago justificativa de haber efectuado el ingreso de fianza como garantía de la ejecución de las obras de urbanización: La cuantía de fianza se determinará con carácter previo a la solicitud de licencia por el Ayuntamiento y debe permitir la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización por este último, en caso de incumplimiento del compromiso de urbanización simultánea por el solicitante.

3. Si los terrenos están incluidos en unidades de ejecución no se otorgarán licencias hasta que concurran las siguientes circunstancias:
 - a. Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de repartelación.
 - b. Que el Ayuntamiento considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.
 - c. Que el peticionario se comprometa expresamente a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

4. El incumplimiento del deber de urbanización previo o simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza constituida.
5. Las características mínimas que deben reunir los componentes de la urbanización y el baremo para el cálculo de la fianza, se establecerán anualmente para todo el municipio por acuerdo del Ayuntamiento, previo informe técnico.

Artículo 4.16. Documentación de las licencias de obras mayores de edificación.

1. Para la tramitación de las licencias de edificación (obra de nueva planta, ampliación o reforma) será preciso la aportación de Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por técnico competente, cuyo contenido será el necesario y suficiente que permita a la Administración conocer el objeto y detalle de las obras solicitadas y verificar que las mismas se ajustan a las determinaciones del planeamiento urbanístico en vigor. El Proyecto Técnico, con carácter general, deberá estar integrado necesariamente por la siguiente documentación:
 - 1º. Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativa de las soluciones concretas, incluida la indicación expresa de su adecuación al entorno.
 - 2º. Memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación, incluyendo los datos y parámetros suficientes que permitan verificar el cumplimiento de las condiciones que establece el Plan General para la edificación según los usos y zonas. A tal fin se indicará el destino específico de las obras.
 - 3º. Planos generales a escala y acotados a escala 1:100, de plantas, alzados y secciones.
 - 4º. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
 - 5º. En los casos de obras que afecten a edificios con algún nivel de protección, deberá aportarse separata correspondiente a la definición del grado de intervención en relación a la protección perseguida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.
- 6º. En su caso, Proyecto de Intervención Arqueológica.
- 7º. Separata acreditativa del cumplimiento de la Normativa de protección contra incendios.
- 8º. Ficha justificativa de la Normativa sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- 9º. Planos acotados con indicación de los elementos integradores de la Instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.
- 10º. Memoria justificativa del cumplimiento de las normas de protección del medioambiente en materia de ruidos.
- 11º. Anexo en el que se señalará la duración máxima prevista de las obras y los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes.
- 12º. Plano definitorio de la zona de ocupación del dominio público, incluyendo los servicios públicos afectados, a los efectos de acometer la ejecución de las obras.
- 13º. La documentación específicamente exigida para cada uno de los tipos de proyectos obras.
2. De igual modo, los Proyectos Técnicos para la obtención de una licencia de obras, que precisen el derribo de algún tipo de instalaciones, construcciones o edificios, contendrán obligatoriamente, en su memoria, presupuesto y estudios técnicos, los trabajos de derribo, planificación y medidas a adoptar para la seguridad.
3. En el caso de que se prevea la construcción de vuelos sobre espacio o vía pública, se incluirá un listado con las dimensiones, anchura, longitud y superficie de los vuelos proyectados, desglosados por unidad residencial o local en cada planta.
4. Todos los proyectos de obras deberán adjuntar, además, el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud o en su defecto el Estudio Básico de Seguridad y Salud, de acuerdo con lo establecido en el R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, o normativa legal que la sustituya.

5. Todos los proyectos de obras deberán adjuntar, en su caso, proyecto técnico sobre instalaciones de telecomunicaciones, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto-Ley 1/1.998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación y su posterior desarrollo reglamentario, mediante el Real Decreto 279/1.999 de 22 de Febrero, o normativa legal que la sustituya.
6. Todos los proyectos de obras deberán adjuntar, en su caso, un estudio de gestión de residuos, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 105/2.008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
7. La documentación técnica referenciada en los apartados anteriores concordará, bajo la responsabilidad del promotor y el proyectista, con el Proyecto Técnico presentado para la obtención de licencia urbanística, declarándose expresamente mediante la firma, por ambos, de la correspondiente Acta Administrativa. Por parte de la Administración se efectuará una revisión documental de la misma, en la que se verifique que la documentación está completa, suscrita por técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Si se detectara alguna carencia en la documentación presentada, se comunicará al peticionario en el plazo no superior a quince días desde su presentación, debiéndose aportar la documentación necesariamente antes del inicio de las obras, y en todo caso, en el plazo que se conceda para ello.
8. El expediente de licencia de edificación constituye un documento integral formado por el Proyecto Técnico, las eventuales modificaciones que se introduzcan en el mismo a lo largo de la tramitación del expediente, la documentación técnica precisa para la obtención de las autorizaciones e informes sectoriales pertinentes y la necesaria para el inicio de las obras.
9. Para la tramitación inicial y la concesión de las licencias de obras de edificación, será preciso la aportación del Proyecto Técnico integrado por la documentación relacionada en el apartado primero de este artículo y por aquella documentación específica para cada tipo de obras.
10. Antes del inicio de las obras, al Proyecto Técnico autorizado deberán aportarse aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio, entre los cuales deberá incluirse con carácter general: proyecto de cimentación, estructura, instalaciones y aquellos documentos técnicos referidos a oficios, pliegos de condiciones técnicas, generales y particulares, estado de mediciones y presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

11. Obras de Urbanización complementarias:

Los proyectos técnicos para la obtención de una licencia de obras que precisen algún tipo de obras de urbanización, ya sean de nueva planta o remodelación, las detallarán con precisión en la documentación técnica.

12. De igual forma, y además de la general exigida para todo tipo de licencias, deberá unirse la siguiente documentación:
 - a. Cuestionario de estadística municipal y de fiscalía.
 - b. Copia del título de propiedad.
 - c. Informes y planos diligenciados por las Compañías Suministradoras, sobre las acometidas correspondientes.
13. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la licencia de instalación. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de instalación y alojen actividades que se presume puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación medioambiental.
14. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán presentarse proyectos que por su naturaleza y objeto no precisen de toda la documentación anteriormente descrita, siempre y cuando, la obra a ejecutar quede perfectamente definida.

Artículo. 4.17. Documentación de las Obras menores.

1. Se consideran obras menores, a los efectos de estas Normas aquellas actuaciones de escasa entidad técnica e impacto urbanístico referenciadas en el artículo 4.14.B y que no afectan al patrimonio protegido, no necesitando para su ejecución de la presentación de proyecto técnico. En particular se consideran obras menores:

A. Obras en fachadas y cubiertas:

- Picado, enfoscado o pintura
- Sustitución o colocación de aplacados o piezas en la fachada en planta baja, así como de zócalos.
- Sustitución de carpinterías y cerrajerías sin modificación de huecos.
- Impermeabilización de azoteas o sustitución de tejas (D).

B. Obras en el interior de los inmuebles:

- Sustitución de solerías, alicatados o falsos techos.
- Obras de acondicionamiento de locales y viviendas que no afecten a su estructura ni a la fachada, a su distribución interior, ni impliquen la apertura de nuevos huecos, no modifiquen los usos existentes ni encierran peligrosidad en los trabajos (P y D). En el caso de locales deberá acreditarse estar en posesión de la correspondiente licencia de apertura.

C. Obras sobre las instalaciones:

- Cambios en la instalación eléctrica.
- Cambios en la instalación de fontanería y aparatos sanitarios.
- Cambios en la instalación de gas.
- Cambios en la instalación de refrigeración o calefacción.

D. Obras en los solares o patios:

- Limpieza de solares que no implique movimiento de tierras.
- Establecimiento de vallas o cercas definitivas (D).
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

E. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión (P y D).
- Construcción de barracones y kioscos para la exposición y venta. (D)
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos salvo las que ofrezcan peligro que serán obra mayor. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a la vía pública.

F. Obras auxiliares de la construcción:

- Construcción o instalación de casetas provisionales de obra.

Si para la ejecución de las obras fuese necesaria la instalación de andamios, guindolas, elementos para técnicas alpinas, grúas, u otros medios auxiliares, será preceptiva la obtención previa de la licencia municipal correspondiente, para lo cual, entre otros documentos, deberá aportarse proyecto suscrito por técnico competente, acompañado del correspondiente Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso.

2. Las obras menores contendrán la documentación abreviada prevista en este artículo salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

3. Las solicitudes de licencia de obra menor irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

4. En los supuestos de obras menores se requerirá además, cuando así se indique respectivamente con las letras P y D, lo siguiente:

P: Presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo.

D: Dirección facultativa justificada mediante hoja de anuncio de dirección visada por el correspondiente Colegio Profesional.

5. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que la Administración Urbanística Municipal no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

Artículo 4.18. Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes, que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas. También se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.
2. Todos los documentos antes citados deberán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por duplicado.
3. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.
4. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Artículo 4.19. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por finalidad la definición pormenorizada de cada una de las unidades resultantes de una parcelación urbanística, y se ajustarán a las condiciones generales establecidas en estas Ordenanzas y a la Normativa Urbanística de aplicación. Los proyectos de parcelación deberán venir suscritos por técnico competente.
 2. Con carácter específico los proyectos de parcelación habrán de contener:
 - a. Memoria descriptiva y justificativa de las razones de la parcelación, en relación con el planeamiento de aplicación.
 - b. Plano de situación a escala (1:2.000) y del estado actual a escala (1:1.000), señalando las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, el espacio libre y ajardinamiento existente. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.
 - c. Certificación del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
 - d. Planos de parcelación a escala 1:500, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento de aplicación. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas.
 - e. Propuesta de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.
 - f. Descripción fotográfica en color de la parcela o parcelas objeto de la parcelación.

g. Cuando la actuación afecte a parcelas con algún nivel de protección, se presentará documentación correspondiente a la protección establecida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.

Las licencias de parcelación se tramitarán según el procedimiento abreviado establecido en las presentes Ordenanzas.

3. Los acuerdos por los que se apruebe el otorgamiento de licencias de parcelación llevarán consigo la autorización para su deslinde y amojonamiento.
4. Las licencias de parcelación urbanística se entenderán implícitamente concedidas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación.
5. Es innecesaria la obtención de licencia de parcelación cuando se trate de hacer coincidir la realidad material con la situación registral de la finca, procediendo en este caso declarar la innecesariad de licencia urbanística mediante la expedición del correspondiente certificado al efecto. En este caso, será necesario aportar la siguiente documentación acompañando a la petición indicada: Plano de situación en el que aparezca perfectamente identificada la parcela afectada. Descripción detallada de la descripción registral pretendida, indicando superficie y linderos originales y los resultantes de aquella, adjuntando nota simple registral y certificación catastral de la finca.
6. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariad de éstas se otorgan y expedien bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariad por el Ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.
7. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariad testificada, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma a la Administración Urbanística Municipal.

8. El Ayuntamiento comunicará de oficio al Colegio Notarial y Registro de la Propiedad, todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ejecución y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencia de parcelación, o los acuerdos de declaración de ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias diligenciadas por el Secretario de los correspondientes planos de parcelación y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Artículo 4.20. Documentación para la licencia de obras de urbanización ordinarias

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañarán los siguientes documentos por triplicado:
 - a. Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
 - b. Proyecto técnico.
 - c. En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar: Demolición, movimiento de tierras, obras de pavimentación, abastecimiento y distribución de agua potable, obras de fábrica, evacuación de aguas y saneamiento, redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos, y plantaciones de arbolado y jardinería.
3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos descritos en estas Normas para los Proyectos de Urbanización.
4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia.

Artículo 4.21. Documentación para movimientos de tierras

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el concepto de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.
 - b. Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.
 - c. Plano de los perfiles que se consideren necesarios para precisar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - d. Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.
2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artículo 4.22. Documentación para la licencia de demolición

1. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.
2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Tres ejemplares del proyecto de demolición.
 - b. Tres ejemplares del proyecto de obra nueva.
 - c. Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.
3. El Proyecto Técnico de demolición, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, incluirá:
 - a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración aproximada de las obras.
 - b. Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, la distancia a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.
 - c. Planos acotados a escala de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio afectado por las obras.
 - d. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
 - e. Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que da fachada el edificio.
 - f. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.

4. En todo caso, antes del inicio de las obras de demolición deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso conforme a las exigencias generales.

Artículo 4.23. Licencias de obras civiles singulares y de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas normas, se entiende por obras civiles singulares y otras actuaciones urbanísticas, aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del medio o del subsuelo no incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se acometan, que deben ser objeto de licencia municipal.
2. Estas obras civiles y otras actuaciones incluyen los siguientes subgrupos:
 - a. Obras civiles singulares. Se incluye en este grupo la construcción o instalación de esculturas, puentes, pasarelas, fuentes, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares de arquitectura o ingeniería civil, no incluidos en proyectos de obras o urbanización, exceptuándose las promovidas por el propio Ayuntamiento.
 - b. Otras actuaciones urbanísticas. Comprende este grupo todas las demás obras o instalaciones de carácter estable y permanente o de carácter temporal y complementario no incluidas en el grupo anterior, que no formen parte de proyecto de edificación o urbanización.
3. Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o una duración determinada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - a. La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
 - b. Movimiento de tierras no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - c. El acondicionamiento de espacio libre de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

- d. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares
- f. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, vallas publicitarias, etc.
- g. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc. sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.
- h. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j. Vertederos de residuos o escombros.
- k. Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.
- l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
- II. Actuaciones complementarias. Entendiéndose por tales las que acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:

- Vallados de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y calas
- Instalaciones de maquinaria, andamiaje, apeos y grúas y cualesquiera otros similares no incluidos en la relación anterior que se fija con carácter enunciativo.

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

4. Condiciones de los proyectos de obras singulares y otras actuaciones urbanísticas. Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad u obra de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las que dispongan las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

Artículo 4.24. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.

1. La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por triplicado según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda:
 - a. Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas Normas; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.

acuerdo con lo señalado en estas Normas; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.

- b. Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así mismo, se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicándose sus potencias en C.V., acotándose en cada local y detalladamente.
- c. Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a 50 metros.
- d. Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.

2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma.

Artículo 4.25. Documentación específica de la licencia en suelo no urbanizable

Se estará en lo dispuesto en la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana sobre el Suelo No urbanizable y se exigirá además de los documentos precisos requeridos por estas Normas en atención al uso docilitado, el Proyecto de Actuación conforme a las prescripciones del artículo 36 de la citada Ley en el supuesto que sea una actuación sujeta a previa declaración de interés comunitario.

Artículo 4.26. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural.

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.
2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.

3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los planos del presente Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.
4. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.
5. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consellería de Cultura
6. En todo caso, deberán contener la siguiente documentación.
 - a. Obras de reforma y ampliación:
 - I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
 - II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).
 - III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).
 - IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).
 - b. Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:
 - I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).
- II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
- III. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).
- IV. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.
- V. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.

c. Solicitud de permiso de derribo total o parcial:

- I. Integración en el tejido urbano (1/500).
- II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.

7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.

Artículo 4.27. Obras, afecciones y organismos competentes

Con carácter previo a la presentación ante la Administración Urbanística Municipal del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. En otro supuesto, el tiempo requerido para que la Administración Urbanística Municipal cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

CAPITULO III. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES**Artículo 4.28. Solicitud de licencia**

1. Se requerirá la autorización municipal para el ejercicio de cualquier actividad aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.
2. Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes licencias:
 - a. Licencia de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.
 - b. Licencia de funcionamiento o de apertura propiamente dicha, en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.
3. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Administración Urbanística Municipal, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.
4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.
5. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.
6. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.
7. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.
8. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se concederá conjuntamente con la licencia de instalación.
9. La concesión de licencia de instalación y funcionamiento estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que resulte de aplicación.
10. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal.
11. La legalización de obras, actividades o instalaciones atenderá, en todo, a lo exigido en los artículos y puntos anteriores, como si de una obra o actividad de nueva creación se tratase.

Artículo 4.29. Licencia de actividades calificadas, espectáculos públicos y actividades recreativas.

Las solicitudes de licencia de apertura de establecimientos afectados por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se ajustarán a lo establecido en dicha normativa o norma que lo sustituya. En el caso de las actividades Calificadas resultará, asimismo de aplicación la Ley de la Generalitat Valenciana 2/2006 de 5 de mayo (DOGV 5256 de 11 mayo de 2006) y el Decreto 17/2006 de 15 de septiembre por el que se desarrolla la Ley, o norma que la sustituya.

Artículo 4.30. Licencias de actividades inocuas.

1. En las solicitudes de licencia de apertura de establecimientos no incluidos en los supuestos del artículo anterior, se especificarán claramente los siguientes extremos.
 - a. Uso o destino previsto para el establecimiento.
 - b. Emplazamiento del mismo indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano o número de polígono catastral y parcela fuera de dicho núcleo, (en caso necesario se adjuntará croquis de emplazamiento).
2. Además se acompañará la siguiente documentación:
 - a. Memoria explicativa del uso al que se pretende dedicar el local o recinto, indicando la potencia de los motores a instalar, en su caso.
 - b. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa de aplicación para la actividad de que se trate.
 - c. Plano a escala o croquis acotado del local o recinto indicando la superficie del mismo y el emplazamiento de los dispositivos de seguridad contra incendios instalados.
3. Para las calificadas:
 - a. Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.
 - b. Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiere ocupado con anterioridad al local.
 - c. Certificado de la dirección facultativa.
 - d. Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:
 - Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.
 - Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.
 - Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.

Artículo 4.31. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración. Se formulará mediante la documentación que a continuación se indica:
2. Para las inocuas:
 - a. Impreso de instancia en modelo oficial.
 - b. Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).
 - c. Recibo acreditativo del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

4. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.
5. Las solicitudes de licencia por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquél en el I.A.E. En este caso, no será necesario la presentación de proyecto alguno.
6. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.
7. La documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:
 - a. Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubieran sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.
 - b. Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.
 - c. Certificado final de obras de técnico competente, donde se haga constar que además de la seguridad estructural del edificio, y norma de obligado cumplimiento, si fuera el caso.
 - Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.
 - Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la aplicación la legislación ambiental.
 - Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios.
 - d. Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se encuentra clasificada.
 - e. Alta en los impuestos de Actividades Económicas, y sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considerara precisos.
 - f. Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y cualquier otro que el Ayuntamiento exija conveniente.

Artículo 4.32. El permiso de funcionamiento de la actividad

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida.
2. Para la obtención del permiso de funcionamiento será preciso la inspección previa de los servicios técnicos designados por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental si fuere una actividad calificada.
3. Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.
4. La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.
5. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera precisa la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto.

8. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales o de la Junta y obteniendo la licencia de funcionamiento o apertura.
9. Caducarán las licencias de apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a nueve meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso y la cual no podrá exceder de un período igual.

Artículo 4.33. Procedimiento de concesión de instalación de actividades

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia de instalación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local vigentes, con las especificaciones que se consideren en estas Normas.
2. Para las actividades calificadas se estará además a lo indicado en la legislación ambiental.

Artículo 4.34. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad

1. Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:
 - a. Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.
 - b. Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimiten la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana,

caso de que lo haya, y se resaltará si el edificio existente se ajusta o no a las indicaciones, alineaciones y rasantes.

- c. Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa inteligencia.
- d. Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente. Informe favorable de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos.
- e. Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de:
 - Seguridad estructural del edificio.
 - Aislamiento.
 - Las medidas contra incendios.
 - El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
 - Supresión de barreras arquitectónicas.
 - Otras normativas sectoriales de aplicación.
- f. Copia de licencia de obra de edificio y de la licencia de ocupación, o la justificación de que el edificio local tiene adquirido el derecho a la edificación.
- g. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.
- h. Alta en los Impuestos de Actividades Económicas (I.A.E.) y sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considera precisos.

2. Si la actividad se encuentra calificada, memoria y certificación de la autorización medioambiental precisa conforme a la legislación ambiental.
3. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 4.35. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
 - a. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
 - b. Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
 - c. Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
 - d. Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.
 - e. Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por la Administración Urbanística Municipal.
 - f. Los escombros y restos de obras que se generen en la fase de construcción deberán ser transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o a vertederos controlados de inertes.
 - g. El suelo vegetal de buena calidad que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará al objeto de proceder a su reutilización en zonas verdes.
2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:
 - a. El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.
 - b. Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.

c. El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Administración Urbanística Municipal la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.

d. Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

3. La autoridad municipal, cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

Artículo 4.36. Dirección facultativa.

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa aceptación del encargo realizado al Director de Obra y al Director de Ejecución para llevar a cabo los funciones que a cada uno de los técnicos competes, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al Proyecto y a su ejecución y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.
2. La acreditación de la contratación de los técnicos que componen la dirección facultativa y de cualquier otro técnico requerido, deberá verificarse mediante comunicación dirigida a la Administración Urbanística Municipal identificando los facultativos elegidos y su aceptación en documento visado por los Colegios oficiales respectivos, y se presentará ante la Administración, bien en el momento de solicitar licencia, o bien posteriormente con la presentación de la documentación necesaria para el inicio de las obras; el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad. Cuando la obra comporte movimientos de tierra, junto con la anterior notificación, se acompañarán los documentos que se previene para la concesión de licencia de dicho tipo de trabajos si no se hubieran aportado con la petición inicial.

3. Toda la obra iniciada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en este artículo, dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 4.37. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. La comunicación llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización.
2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Administración Urbanística Municipal, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras por la Administración sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.
3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne la identificación del nuevo constructor.

Artículo 4.38. Terminación de las obras y licencia de primera ocupación.

1. Dentro del plazo establecido o en su caso, el de su prórroga, deberán terminar las obras.
2. No se permitirá en ningún caso que las obras queden por concluir una vez iniciadas, ni tampoco que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paisaje o perturben la normal utilización del inmueble.

3. A la finalización de las obras el propietario deberá:
 - a. Retirar todos los materiales escombros sobrantes así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.
 - b. Construir el piso definitivo de las aceras u colocación de bordillos en la misma.
 - c. Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, árboles, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.
 - d. Colocar la placa indicadora del número de policía de la finca, según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

No se podrá conceder la cédula de habitabilidad y/o primera ocupación de un inmueble sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos y expedido la oportuna certificación previa a dicha concesión que se unirá al expediente. A tal efecto no será válida la certificación expedida por los Técnicos directores de la obra.

4. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las fianzas constituidas y subsidiariamente al valor del solar y del edificio.
5. Acabadas que sean las obras o instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificados expedidos por los facultativos directores de aquellas, visados por los Colegios Oficiales al que dichos técnicos pertenezcan, acreditando que se han realizado de acuerdo con el Proyecto presentado y están en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación.
6. El Servicio Técnico municipal competente realizará la inspección y comprobación en el plazo de 15 días a partir de la notificación, viendo si se ajusta estrictamente al Proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de las

Ordenanzas y demás disposiciones reguladoras de la edificación, que se han realizado satisfactoriamente los trabajos de urbanización, como asimismo, en su caso, las instalaciones de protección y lucha contra incendios, colocación de antenas de televisión y medidas correctoras. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa para la concesión de la licencia municipal de ocupación o apertura; en caso contrario, se daría un plazo para subsanar las deficiencias señaladas.

Las inspecciones devengarán los correspondientes derechos que serán abonados por el titular de la licencia sin perjuicio de las sanciones y recargos que procedan.

7. Mientras no se haya obtenido la oportuna licencia de uso u ocupación de un inmueble, la Autoridad Municipal no autorizará el traslado de muebles o la apertura de establecimientos ni autorizará la contratación de los servicios de agua y luz. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de los depósitos.
8. Las licencias de primera ocupación o de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia que autorice la obra.

Artículo 4.39. Licencia Municipal de Ocupación

La licencia municipal de ocupación tiene por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación. Así mismo, para todas las edificaciones existentes, a sea en su totalidad o en las partes susceptibles de uso individualizado, la licencia municipal de ocupación tiene por objeto comprobar la adecuación de las mismas a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios.

Para la regulación de la licencia municipal de ocupación se estará a lo dispuesto en el art. 32 y siguientes de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación o norma que la sustituya.

Artículo 4.40. Contratos de suministro de servicios.

1. Las empresas suministradoras de los servicios de agua, electricidad, gas y teléfono no podrán formalizar contratos de suministro con usuario de viviendas sin la previa presentación de la Licencia Municipal de Ocupación, cuyo número y fecha harán constar en los referidos contratos de suministro.
2. De igual forma, en el resto de los supuestos sujetos a licencia de primera utilización, las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún contrato de suministro sin la presentación de la licencia de ocupación concedida o en su caso de instalación o apertura bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

CAPÍTULO V. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 4.41. Principios de publicidad del planeamiento

1. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:
 - a. Consulta directa del planeamiento.
 - b. Consultas previas.
 - c. Informes urbanísticos.
2. Toda persona tiene derecho a consultar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General, y los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente con los requisitos establecidos en estas Normas.
3. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional y de sus eventuales modificaciones en curso.

Estarán, asimismo, disponibles relaciones detalladas de los estudios de detalle aprobados de las delimitaciones de sectores o unidades de ejecución y planes de reforma interior, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidos y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.

Artículo 4.42. Consultas previas a las licencias

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

Artículo 4.43. Consultas de Régimen Jurídico. Informaciones Urbanísticas.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, o un sector, así como el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en el que se acuerde, si se ubica en suelo urbanizable el cual deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. Debiendo acompañar a tal efecto plano de emplazamiento de la finca del parcelario Municipal. Los Servicios Municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

Artículo 4.44. Consulta previa para la promoción de planeamiento

1. Todo interesado podrá requerir del Ayuntamiento que dictamine sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento de iniciativa particular que pretenda promover. La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo aunque no sea preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal del instrumento de ordenación de que se trate.
2. El dictamen será evacuado por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo (u otro órgano que disponga el Reglamento orgánico Municipal) y versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por el Ayuntamiento, dado el carácter no reglado de estas actuaciones, al tiempo de pronunciarse, para asesorar a la

Corporación en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.

3. La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal de planeamiento cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.
4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso de su derecho a que se inicie el procedimiento, con tal de que presente un documento ajustado a la legislación aplicable. El informe emitido no será vinculante para la Corporación u Órgano que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se derivan del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

Artículo 4.45. Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos

1. Los interesados podrán recabar del Ayuntamiento que se precise las exigencias derivadas de la protección a que esté sujeto el edificio o elemento catalogado, estableciéndose su régimen y nivel de protección.
2. La consulta se acompañará de anteproyecto comprensivo de las actuaciones a realizar, que será dictaminado por el Órgano Municipal competente que haya de otorgar ulteriormente la licencia, previo informe del Arquitecto Municipal si no se trata de Bienes de Interés Cultural.
3. Cuando se trate de edificios o elementos considerados Bienes de Interés Cultural, según la Ley de Patrimonio, será perceptivo el informe previo de la Comisión correspondiente de la Consellería de Cultura, en tanto no sea redactado el Plan Especial de Protección correspondiente.

4. Cuando se solicite definitivamente la licencia, con su proyecto de obras y documentación completa, se procederá simplemente a comprobar que el proyecto se ajusta al dictamen previo municipal si fue favorable, o informe previo, en su caso, de la Consellería de Cultura, siempre que no se alteren las circunstancias que los fundamentaron.
5. Para poder conceder licencia, la consulta previa no es preceptiva, pero sí que lo es el dictamen favorable citado en el punto 2 de este artículo.
6. El plazo máximo para emitir el dictamen municipal será de dos meses desde su petición. En el caso que dicha petición se realice conjuntamente con la solicitud de licencia, no comenzarán a contar los plazos para la concesión de ésta, hasta que se haya emitido el citado dictamen.

Artículo 4.46. Silencio administrativo y plazos

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



DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

TITULO V. LAS CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARA LAS INSTALACIONES Y CONDUCCIONES DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO

SECCIÓN I. CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN II. CONDICIONES TÉCNICAS

SECCIÓN III. EJECUCIÓN DE ZANJAS EN VÍA PÚBLICA

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS DE USO PÚBLICO.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**Artículo 5.1. Objeto y ámbito de aplicación**

1. Las presentes Normas tienen como objeto establecer y regular, en el ámbito de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Peñíscola las condiciones y criterios técnicos mínimos que deberán reunir las obras de urbanización, así como la instalación de servicios públicos en el subsuelo, suelo y vuelo de dominio y uso público municipal así como en terrenos propiedad particular que vayan a ser destinados a dicho régimen.
2. Estas Normas regulan:
 - a. La ejecución de obras para el establecimiento o modificación de instalaciones de las compañías de servicios públicos o particulares que afecten al dominio público municipal; sus condiciones técnicas y su coordinación entre ellas y con el resto de actuaciones relacionadas con el mantenimiento y explotación de la vía pública.
 - b. La protección y tratamiento adecuado de los elementos de dominio público y de interés básico para la ciudad y de sus instalaciones complementarias.
 - c. En general, la redacción y ejecución de las obras de urbanización precisas para dotar a las parcelas resultantes de la ordenación de la condición de solar
3. La utilización del dominio público municipal para la ejecución de obras e instalaciones que realicen en él las compañías de servicios públicos y los particulares, se regirán por las presentes, sin perjuicio del cumplimiento de la demás normativa vigente.
4. Las obras municipales y de titularidad pública autorizadas por el Ayuntamiento, se regirán por sus respectivos Pliegos de Condiciones, respetando siempre como criterios mínimos lo establecido en las presentes y demás normativa vigente aplicable.
5. Las Normas contenidas en el presente Título relativas a las normas mínimas sobre condiciones de la urbanización podrán ser completadas o modificadas por unas Ordenanzas específicas.

Artículo 5.2. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.
2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.
3. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Toda obra pública de urbanización, ya sea integrada o aislada, exige la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en la forma exigida legalmente.

En el caso, de actuaciones en unidades de ejecución, los Proyectos de Urbanización incorporado a éstos como partes integrantes de la alternativa técnica de los mismos o aprobarse en ejecución de ellos.

Si el Proyecto de Urbanización desarrolla un Programa previamente aprobado no precisa Cédula de Urbanización.
4. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se ajustará a lo exigido por la legislación urbanística valenciana, así como a las Bases Generales de Programación aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2007.

En la documentación de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue

necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

5. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.
6. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación ni produzcan como resultado solares, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.
7. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.
8. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será el determinado por la legislación urbanística. La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.
9. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

Artículo 5.3. Obras de Urbanización

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son:
 - a. Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras
 - b. Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
 - c. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.
 - d. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidratantes contra incendios.
 - e. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público.
 - f. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de telefonía y telecomunicaciones.
 - g. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el amueblamiento, de parques y jardines y vías públicas.
2. Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando éstas se localicen exteriores a la unidad, debiendo acreditarse que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

3. En la ejecución de los Proyectos de Obras Ordinarias así como en las obras de reurbanización del espacio viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, será de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas y Recomendaciones sobre diseño del viario.
4. El Proyecto de Urbanización se ajustará a las condiciones establecidas en el presente Título así como a lo previsto en el Título III y VI, así como a las Bases Generales de Programación aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2007.
5. En lo referente a dotaciones, usos cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en estas Normas y a las Normas Básicas y Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia y las recomendaciones efectuadas por la entidad gestora municipal del servicio del agua.
6. Por el Proyecto de Urbanización deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas.
7. Obligatoriamente se señalizarán espacios exclusivos para el estacionamiento de del espacio destinado a aparcamiento para esta finalidad.
8. En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, incluyendo los propios contenedores, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o las Ordenanzas Municipales.
9. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de 4,00 m, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 10 m. rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.
10. Será obligatorio iluminar intensamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad. Los obstáculos artificiales en el pavimento a 20, 10 y 5 metros antes de los pasos, para disminuir la velocidad de aproximación, serán específicamente utilizados para este fin.
11. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 10 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias; así como instalar bancos en las aceras cada 30 metros; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.
12. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.
13. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras, siendo obligatorio en todo caso las áreas de nueva urbanización.
14. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en las áreas de nueva urbanización y en el Conjunto Histórico, en el resto de las zonas ya consolidadas se tenderá a su soterramiento, que será obligatoria cuando se proceda a la ejecución de actuaciones integradas de reforma interior.

Artículo 5.4. Conservación de la Urbanización.

1. La conservación de las obras públicas municipales es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del urbanizador.
2. Podrá constituirse Entidades Urbanísticas de Conservación en la forma prevista legal y reglamentariamente.

Artículo 5.6. Dotación de servicios urbanísticos mínimos en las parcelas para que merezcan la condición de solar.

1. A los efectos del presente Plan, se establecen las siguientes normas mínimas de urbanización en las parcelas para que merezcan la consideración de solar:
 - a. Vial al servicio de la parcela.
 - b. Encintado de aceras.
 - c. Pavimentación de calzada.
 - d. Alumbrado público.
 - e. Suministro de agua y evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - f. Suministro de energía eléctrica.
 - g. Alineaciones y rasantes
2. Vial al servicio de la parcela:
 - A. Se define como vial al servicio de la parcela, al efecto de su consideración como solar, la superficie comprendida entre las perpendiculares a la alineación oficial en la intersección de ésta con cada uno de sus lindes laterales y una línea imaginaria trazada paralelamente a cada uno de ellos, en cada una de las calles o plazas a que dé frente la parcela, a una distancia D calculada de la siguiente forma:
 - a. Como norma general, la distancia D coincidirá con la existente en la línea de bordillo de la acera de enfrente de la calle o plaza salvo que D sea inferior a 12, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el apartado b) siguiente.
 - b. La distancia D, no podrá ser inferior en ningún caso a 12 m., excepto cuando la calle sea de ancho menor, en cuyo caso se considerará vial al servicio de la parcela la totalidad de la anchura de la calle.
 - c. Las dos normas anteriores no serán de aplicación en la zona de unifamiliar aislada, en cuyo caso el vial

al servicio de la parcela deberá contar con un ancho mínimo igual al del camino existente, no pudiendo ser inferior en ningún caso a 5 m.

- B. En todo caso, el ancho de calle se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto de la misma vía. Como ejes se tomarán el de la calle o el de simetría de la plaza.

Esta superficie se verá ampliada con un ancho mínimo de 3 m. hasta enlazar con el tramo de vial urbanizado más próximo.

- C. El vial al servicio de la parcela se considera integrado por todos los terrenos destinados a espacio libre (vial o no) de uso público, comprendidos en su definición.

- D. Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos así definidos integrantes del vial a su servicio; asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente urbanizadas aquellas de sus partes que no sean aceras o calzadas. Asimismo cuando se trate de viales, las aceras deberán estar debidamente encintadas y la calzada pavimentada con las condiciones siguientes.

- E. La parcela disfrutará de fachada a espacio libre o vía pública, con un ancho suficiente para garantizar la ventilación, asoleo e iluminación de las posibles construcciones a ubicar y que se denomina fachada mínima. Su dimensión vendrá establecida en función de la zona urbanística en la que se encuentre.

3. Encintado de aceras.

Las parcelas deberán disponer de encintado de acera en una longitud idéntica a la necesaria para su consideración como solar, de la forma definida en el apartado anterior. En caso de que por el ancho del vial, correspondiera a la parcela la urbanización de la totalidad del mismo, el encintado de acera se ejecutará en ambos lados.

El ancho de las aceras se establece a título orientativo de 1/9 del ancho total del vial, debiendo no obstante definirse de forma concreta en el proyecto de urbanización correspondiente el

ancho y diseño definitivo que podrá modificar aquél. En aquellas calles con ancho reducido (en función de uso dominante de la zona) podrá autorizarse, la acera enrasada con la calzada (incluso su supresión total).

4. Pavimentación de calzadas.

- a. Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en toda la anchura y longitud definidas por el vial al servicio de la misma.
- b. Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos para firmes que fije el Ayuntamiento en cada caso. Como mínimo todas las calzadas deben estar constituidas de acuerdo con lo establecido en el presente Título.
- c. En cuanto al encintado de aceras, deberán contar como mínimo con el ancho definido en el apartado anterior, y con un acabado a base de baldosas cuyas dimensiones y características, serán fijadas previamente por el Ayuntamiento sobre solera de hormigón de resistencia característica 150 kg/cm² y espesor 10 cm.
- d. En el caso de viales peatonales previstos en el Plan General, el cumplimiento de los apartados anteriores se exigirá amoldándolo a las peculiaridades del diseño que el Ayuntamiento estime oportunas.

5. Alumbrado público.

La parcela deberá disponer de alumbrado público ejecutado y en funcionamiento, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

El alumbrado público comprenderá como mínimo, el preciso para el tramo del vial o viales a los que recaiga la parcela. En cualquier caso de asegurarán un nivel mínimo de luminarias establecido en el presente Título, con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas, o las que el Ayuntamiento determine.

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

6. Suministro de agua y Evacuación de Aguas Pluviales y residuales.

Se deberá contar con abastecimiento de agua potable de la red municipal o de empresa suministradora legalmente establecida y con licencia municipal de explotación.

La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas de dotación mínima será la 250 l. por vivienda y día o volumen al efecto establecido por el Código Técnico de la Edificación.

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

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

También debe asegurarse la evacuación de las aguas pluviales del terreno, ya sea a la red de saneamiento, a la red correspondiente, en caso de existir sistema separativo o por escorrentía natural o canalizada.

7. Suministro de energía eléctrica.

Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación en función de la normativa específica aplicable, con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible será el establecido por la legislación sectorial aplicable en cada momento.

La conexión a cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el trámite de concesión de licencia para concretar sus características técnicas.

La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo estipule un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo del

presente Plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza municipal.

8. Alineaciones y rasantes señaladas oficialmente por el Ayuntamiento.
9. En todo caso, para que una parcela determinada tenga la consideración de solar, los servicios urbanísticos de la misma deberán estar convenientemente enlazados con los existentes en las redes generales.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARA LAS INSTALACIONES Y CONDUCCIONES DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO**SECCIÓN I. CONDICIONES GENERALES****Artículo 5.7. Licencia municipal para la utilización del dominio público**

1. La ocupación del dominio público para la instalación o modificación de conducciones de servicios públicos o de cualquier otra instalación, requerirá la licencia municipal para la utilización del dominio público afectado y podrá referirse a:
 - Al subsuelo de la vía pública, o terrenos de dominio público.
 - Al suelo.
 - Al vuelo.
2. La ocupación del suelo se autorizará:
 - Con carácter transitorio, durante la ejecución de las obras, para depósito y circulación de maquinaria, materiales, contenedores, casetas de obra, vallado y señalización.
 - Con carácter duradero, ya sea permanente o temporal, en casos excepcionales debidamente justificados, para instalaciones accesorias de las conducciones, como trapas

de acceso, registro y maniobra, ventilaciones de centros de transformación y postes de cables aéreos, en los casos autorizados, entre otros.

3. La ejecución de las obras requerirá licencia municipal, que tendrá por objeto aprobar el trazado propuesto por el titular de la instalación, la ocupación real de la vía pública, las características técnicas de las obras, su forma y plazo de ejecución.

Artículo 5.8. Programación y Coordinación de Actuaciones.

1. A fin de garantizar la perfecta coordinación de las actividad de las compañías de servicios públicos entre sí, la de los particulares y en relación con la actuación municipal, los interesados en realización de obras a que se refieren estas normas, deberán presentar un Plan de Obras e Instalaciones, con la debida antelación y, como mínimo, acompañando a la petición de la correspondiente licencia.
2. El Ayuntamiento, a propuesta de los Servicios Municipales correspondientes y recabando los informes oportunos, dará el visto bueno y aprobará, o no, esta Programación de Obras e Instalaciones con vistas a coordinar las obras de todas las compañías de servicios que puedan verse afectadas, así como la previsión en materia de obras e instalaciones municipales.
3. El Plan de Obras e Instalaciones comprenderá, como mínimo:
 - a. Localización y trazado, con la mayor aproximación posible, sobre planos a escala, de la base cartográfica municipal.
 - b. Objeto y descripción de las obras.
 - c. Fecha de comienzo y plazo de ejecución.
 - d. Características básicas de las canalizaciones, firmes y demás elementos, y secciones tipo.
 - e. Presupuesto de las obras.

4. Cuando, por las características y entidad de las obras a realizar, se precise la confección de un proyecto de urbanización, éste deberá acompañarse para la solicitud de licencia, conteniendo todos los documentos que para el mismo sea exigible según la normativa aplicable.

En las licencias de obras que se expidan, se harán constar expresamente las condiciones necesarias para garantizar dicha coordinación, de acuerdo con las previsiones de intervención en la vía pública.

5. Los imprevistos que obliguen a modificar las obras incluidas en los Planes de Obras e Instalaciones y en las licencias de obras, serán autorizados y ajustados por el Órgano Municipal competente, previos los trámites oportunos, de acuerdo con la información facilitada por las compañías de servicios públicos, los particulares y los servicios municipales.
6. A fin de conocer en todo momento las obras realizadas en vía pública y terrenos de dominio público, el Ayuntamiento, a través del Servicio Municipal competente, llevará un registro de las instalaciones y obras terminadas, en ejecución y de las meramente proyectadas solicitando, una vez terminadas las mismas, el correspondiente soporte magnético, que incluya los planos de instalación y su ubicación formal, a escala adecuada (con el fin de incluirlo en el archivo correspondiente).

Artículo 5.9. Ejecución Subsidiaria Municipal

1. La realización de obras de urbanización o de instalación de servicios públicos sin la oportuna licencia o contraviniendo los términos en que fue otorgada, así como el incumplimiento de las obligaciones de reposición procedentes, podrá dar lugar a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, con independencia de la imposición de las sanciones correspondientes. El importe de los gastos de supresión, modificación o traslado, se exigirá en su caso, de acuerdo con el procedimiento de apremio y a título cautelar, antes que el Ayuntamiento ponga en ejecución las obras, sin prejuzgar su liquidación definitiva posterior, pudiendo aplicar las garantías constituidas al solicitar la licencia de obras, al pago de los gastos que tenga que soportar la Administración municipal por dicha ejecución subsidiaria.

2. El Ayuntamiento podrá, en el supuesto de ejecución subsidiaria, realizar las obras a través de sus servicios u optar por contratarlos a una empresa especializada.

SECCIÓN II. CONDICIONES TÉCNICAS

Artículo 5.10. Condiciones Generales.

Las condiciones técnicas de aplicación a los proyectos de urbanización serán las recogidas en las Bases Generales de Programación aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2007 o las que la sustituyan vigentes en el momento de la aprobación del Proyecto.

SECCIÓN III. EJECUCIÓN DE ZANJAS EN VÍA PÚBLICA

Artículo 5.11. Condiciones Generales para la ejecución de zanjas en vía pública

1. Se entenderá como zanja toda obra de apertura de la vía pública o remoción del pavimento para reparar averías o desperfectos en las conducciones o instalaciones del servicio, así como para instalar cualquier canalización subterránea o verificar su situación.
2. La demolición del pavimento se hará mediante el procedimiento más adecuado para cada circunstancia, de modo que se mantenga una perfecta alineación del borde de la zanja evitando mordeduras o cualquier otra irregularidad.
3. El vaciado y la excavación de las zanjas se hará mediante el uso de los equipos más adecuados, de manera que se garantice una ejecución rápida, dentro de las normas que la seguridad e higiene en el trabajo exigen, sobre todo teniendo en cuenta la posible presencia de instalaciones en el subsuelo.
4. El material producto de demoliciones y excavaciones, no podrá ser depositado en la vía pública ni en los jardines, salvo los casos expresamente autorizados, debiendo ser transportados directamente a vertedero.

5. Si durante la ejecución de los trabajos se afectara a servicios existentes, el director de la obra lo comunicará de inmediato al responsable del mantenimiento de dicho servicio, procediendo inmediatamente, y en coordinación con el servicio, a su reparación, e informado de las actuaciones al Servicio Municipal correspondiente.
6. La apertura y relleno de zanjas y la disposición de materiales, se realizará de acuerdo con las condiciones o criterios generales establecidos o adoptados por los Servicios Municipales.
7. La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías y conductos resulten protegidos de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservados de las variaciones de temperatura del medio ambiente, de acuerdo con la normativa legal vigente.
8. El acopio de materiales y los extraídos de la obra se depositarán en contenedores adecuados, situados en los espacios autorizados sin interrumpir el tráfico, y, en el caso de materiales extraídos, serán inmediatamente retirados a vertedero. Queda prohibido el acopio de materiales en la vía pública, excepto en los casos debidamente autorizados y que no ocasionen molestias a la circulación de peatones y vehículos.
9. Las canalizaciones que se construyan en las aceras se realizarán manteniendo los accesos a la propiedad y el tránsito de peatones con la debida seguridad, evitando la ocupación de la calzada con las obras o con los materiales de las mismas. Se restablecerán, igualmente, los itinerarios peatonales que como consecuencia de la ejecución de las obras hayan sido interrumpidos, aplicando las medidas de señalización y protección adecuadas.
10. Se respetarán y se repondrán los servicios, servidumbres y canalizaciones que resulten afectadas. De toda incidencia que surja se dará cuenta inmediata al servicio municipal competente y al director de la obra.
11. La terminación de las obras se supeditará al resultado de la consolidación del relleno de las zanjas, rechazándose aquellas partes que no ofrezcan garantías suficientes de permanencia y solidez del pavimento, aceras y bordillos.
12. El plazo de garantía, salvo vicios ocultos, se fija en un año, durante el cual el titular de la licencia responderá de la conservación y entretenimiento de la obra.
13. Las obras se señalizarán y protegerán debidamente, de acuerdo con la legislación aplicable y Ley de Seguridad Vial, siendo la empresa constructora y, en todo caso, el titular de la licencia, el responsable de cualquier accidente que pueda ocurrir con motivo de las mismas. El hecho de que las obras puedan ser ejecutadas por empresas contratadas al efecto por el titular de la licencia municipal, no exime a éste de asumir las responsabilidades que le correspondan ante el Excelentísimo Ayuntamiento como titular de la misma.
14. El titular de la licencia, antes de la iniciación de las obras, quedará obligado a poner en conocimiento del Servicio Municipal competente el nombre del "Director de Obra", así como el responsable o coordinador en materia de seguridad, con nombramiento visado por el correspondiente colegio profesional, en aquellos casos en que exista o sea necesaria la confección de proyecto de obras, para la obtención de licencia.
15. A la vista del tipo de instalación, trazado e importancia de la misma, se podrá exigir como condición para la obtención de la licencia de obras que, por el solicitante de la misma, se deje cuando menos un tubo de reserva, susceptible de ser utilizado por el Ayuntamiento o por otras compañías de servicios públicos, previas las compensaciones correspondientes, para el tendido de instalaciones compatibles con las existentes, sin necesidad de efectuar nuevas obras de canalizaciones, debiendo justificar plenamente el cumplimiento de esta condición el solicitante junto con la documentación y planos necesarios para la obtención de la licencia, así como el compromiso de la no utilización de los tubos de reserva sin ponerlo previamente en conocimiento del Ayuntamiento y obtener la autorización para ello, si procede, por causas debidamente justificadas.
16. Si la ejecución de las obras implica corte de circulación o dificulta notablemente el tránsito de vehículos, estas circunstancias deberán ser señalizadas suficientemente, manteniendo siempre libre el acceso a la propiedad y a los vehículos de urgencias. No se permitirá que estén abiertos más de 50 metros de zanja.

17. El titular de la licencia dará cuenta del comienzo y terminación de las obras, correspondiendo la inspección de las mismas al Excelentísimo Ayuntamiento, a través del Servicio Municipal correspondiente.
18. El titular de la licencia, deberá obtener previamente al inicio de las obras, la conformidad del Ayuntamiento, el cual se reserva la facultad de señalar la zona de trabajos, confirmando la hora y fecha de comienzo y su duración.
19. En toda obra se dispondrá copia de la licencia y de la determinación de condiciones técnicas inherentes a la misma, así como del señalamiento para que pueda ser exhibida ante los funcionarios municipales o personal autorizado por el Ayuntamiento que así lo solicite. La carencia en obra de dicha copia supondrá su inmediata paralización, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan.
20. Las licencias tendrán validez durante un período de seis meses, a contar desde la fecha de su notificación, salvo que en la misma se fijen fechas para su ejecución, en cuyo caso su vigencia vendrá determinada por éstas.
21. Las licencias de las obras y/o instalaciones a favor de particulares, no constituirán derecho alguno en favor de su titular, reservándose el Ayuntamiento la facultad de requerir la modificación del emplazamiento y rasantes de la canalización o instalación por causas de interés público o proyecto municipal que así lo exija, siendo los gastos costeados de acuerdo con los previsto en la legislación sectorial aplicable.
22. En el caso de las acometidas o ramales particulares y de propiedad de los abonados de los servicios público básicos, las licencias se otorgarán a título de precario y no prejuzga derecho alguno de servidumbre a favor del titular de la misma, pudiendo el Ayuntamiento ejercer las oportunas actuaciones de acuerdo con el interés público.
23. En las obras cuyo trazado afecte a paso de peatones que no dispongan de rampa para minusválidos, el titular de la licencia deberá construirlos a ambos lados de la calle, de acuerdo con las Normas para accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, del Consell de la Generalitat Valenciana.
24. Las Compañías de servicios públicos y los particulares entregarán al Ayuntamiento, en el formato que indique el Servicio Municipal correspondiente, un plano de fin de obra de la instalación, con todos los detalles necesarios para situar exactamente las instalaciones, tanto en planta como en alzado.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS DE USO PÚBLICO.**Artículo 5.12. Condiciones de trazado de la red viaria**

1. En la red viaria se distinguen los siguientes tipos:
 - a. Viario rodado y peatonal.
 - b. Viario de circulación compartida.
 - c. Viario peatonal.
 - d. Aparcamientos.
2. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.
3. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces.
4. La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras.
5. No se permite la apertura de vías de tráfico rodado en fondo de saco, siendo admisible en el caso de tratarse de una vía de tipo exclusivamente peatonal.
6. Será de obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Artículo 5.13. Condiciones del viario rodado y peatonal de nueva formación

1. Las vías de tráfico rodado cumplirán las siguientes condiciones generales:
 - a. La red viaria estructural y la secundaria vinculante, tendrá el ancho establecido en los planos de ordenación. La red viaria secundaria que deba definirse en los instrumentos de desarrollo, tendrá un ancho mínimo medido entre alineaciones exteriores, de nueve (9) metros.
 - b. La calzada no podrá ser inferior a seis (6) metros para las vías de doble sentido de circulación, y a tres y medio (3,50) metros para las de sentido único.
 - c. Los aparcamientos en fila tendrán un ancho de 2,5 m y de 5,00 en batería.
 - d. Las aceras tendrán un ancho mínimo de (1,50) un metro y medio y tendrán la eliminación de las barreras urbanísticas.
 - e. La pendiente longitudinal máxima dadas las condiciones topográficas de Peñíscola no se fija en estas Normas, siendo la mínima del 1%.
 - f. La pendiente transversal máxima será del 2%.
 - g. La altura del bordillo será de 0,14 m. máximo. En las zonas ya consolidadas se estará de forma orientativa o de recomendación en lo aquí dispuesto.
2. Cuando las aceras tengan una dimensión superior a uno y medio (1,50) metros, se preverá la plantación de arbolado. Se podrán plantar en aceras de ancho menor siempre que en función de las características y necesidades de la especie arbórea a implantar, se garantice un paso suficiente para el peatón como mínimo de un (1) metro.
3. La colocación de los báculos de luz y señalizaciones en aceras deberá permitir un paso libre de un (1) metro como mínimo respecto de las fachadas. Si esto no fuera posible, se ampliará el acerado o se recurrirá a la instalación mural en fachadas o báculos sobre el cerramiento de parcelas.
4. En pendientes superiores al 10% se empleará pavimento antideslizante.
5. Las plazas de aparcamiento en línea tendrán una dimensión mínima de dos y medio (2,50) metros por cinco (5,00) metros, y de dos y medio (2,50) metros por cinco (5,00) metros en batería. El tamaño mínimo para las plazas de camiones será de tres (3) metros por diez (10) metros.

El módulo mínimo de reserva de aparcamientos será el establecido reglamentariamente, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares del Uso garaje y aparcamiento definidos en las presentes Normas.
6. Sin perjuicio de que se fijen condiciones particulares para casos concretos, a cualquier vía deberá diseñarse para soportar las cargas y el tráfico que vaya a tener; no obstante, se consideran como mínimo los siguientes tratamientos:
 - a. Para las calzadas:
 - a.1. Para las calzadas con tratamiento asfáltico se realizarán con las siguientes disposiciones:
 - Terreno compactado al 90% PN.
 - Base de 20 cm. de zahorra artificial.
 - Riego de imprimación.
 - Capa intermedia de 4 cm. de espesor de aglomerado asfáltico "Tipo III".
 - Riego de adherencia.
 - Capa de rodadura de 4 cm. de espesor de aglomerado asfáltico "Tipo IV".
 - a.2. Para las calzadas con tratamiento de hormigón:
 - Terreno compactado al 90%.
 - Base de 15 cm. de espesor de arena de río con tamaño máximo de grano de 0,5 cm.
 - Losa de 15 a 20 cm. de espesor de hormigón

con resistencia característica de 250 Kg./m²
con juntas cada 5 m.

- a.3. Para las calzadas con adoquines de piedra granítica o de hormigón, se podrán realizar bien sobre base de arena o de hormigón, siguiendo en este caso, las condiciones que en cada caso prevea el Ayuntamiento.
- b. El encintado se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas de hormigón.
- c. El acerado se ejecutará, como mínimo, bien con un enlosado de piezas de cemento comprimido sobre solera de hormigón (H-150) de diez (10) cm. de espesor o bien mediante una solera de quince (15) cm. de espesor despiezada según juntas de dimensiones con medida máxima 4x1,50 m.

Se podrán disponer superficies no enlosadas a base de tierra compactada o ajardinada, siempre que la anchura de la parte enlosada no sea inferior a un (1) metro.

Para la evacuación de aguas se dispondrán las superficies inclinadas hacia la calzada con una pendiente no inferior al uno y medio (1,5) por ciento.

Artículo 5.14. Condiciones del viario de circulación compartida

1. No se establece separación física entre los espacios para uso de vehículos y de peatones, por lo que se evitará la impresión de separación entre calzada y acera.
Si se separan, la calzada y acerado cumplirán las condiciones del artículo anterior.
2. Podrán emplearse distintos materiales o color para separar el espacio peatonal del vehículo, siempre que la sección de la calle sea suficiente.
3. El ancho mínimo será de 6 metros para las vías de nueva creación, y el existente para aquellas que estén consolidadas.
4. La pendiente longitudinal máxima no se regula dadas las especiales características topográficas del asentamiento de

Peñíscola. Cuando las pendientes superen el 10% se empleará pavimento antideslizante.

5. Se dispondrá arbolado en los ensanchamientos de las vías cuyas dimensiones lo permitan.

Artículo 5.15. Condiciones del viario peatonal

1. Las vías peatonales tendrán como anchura mínima la existente, y cinco (5) metros para las de nueva creación.
2. Se admiten rampas escalonadas o escalinatas de huella mínima de 0,80 metros, permitiéndose tramos en escalera de huella no inferior a 0,30 metros en grupos de doce escalones como máximo. Las contrahuellas no superarán los 0,17 metros.
3. La pendiente longitudinal máxima en el caso de rampas será del 8% pudiendo admitirse pendientes superiores (hasta el 12%) con pavimento antideslizante.
4. Las pendientes transversales se dispondrán hacia el centro de la vía, con un máximo del 2% para evacuación de aguas pluviales.
5. En todo lo posible debe preverse la posibilidad de acceso ocasional de vehículos.
6. Respecto a los materiales:
 - a. Se permite con carácter mínimo para las vías peatonales el encintado y delimitación de las mismas, mediante piezas de bordillo de hormigón prefabricado, que será obligatorio también en las contrahuellas de peldaños y escalinatas.
 - b. Para el pavimento se dispondrá de una solera de hormigón de 10 cm de espesor que podrá recubrirse con losetas para exteriores o un tratamiento adecuado de superficie de dicha solera, con una anchura mínima de 2 m, pudiendo tratarse el resto de la vía peatonal con terreno natural compactado.

Artículo 5.16. Condiciones de las áreas de aparcamiento de vehículos

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,50 metros de ancho por 5,00 metros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.
2. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En los viales rodados, el aparcamiento en fila tendrán una dimensión mínima de 2,50x5,00 m. y de 2,50x5,50 m. en batería y de 3x10 m. para camiones.
3. Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.
4. Se deberá reservar un mínimo de una plaza por cada treinta (30) o fracción, para vehículos de minusválidos, con unas dimensiones mínimas de cinco (5) por tres con sesenta (3,60) metros, siendo obligado en las cercanías de todo equipamiento público.
5. Respecto a los materiales se atenderán a las condiciones de las vías secundarias pudiéndose realizar también en base a solera de 15 cm. de espesor, debidamente tratada para el paso de automóviles y antideslizantes, dividida en losas de dimensiones máximas de 5,00x5,00 metros.

Artículo 5.17. Condiciones de diseño de los espacios libres

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.
2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.
3. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio.

4. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.

5. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.

6. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.

Artículo 5.18. Mobiliario urbano

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.
2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal de los peatones,
3. Se colocará, en todo caso, una papelera por cada frente de fachada y separadas entre sí no más de 50 metros. En zonas ajardinadas, deberán instalarse, además, bancos para el público, en número adecuado a la superficie a urbanizar.
4. Todos los elementos instalados en las aceras que queden afectado por cualquier tipo de obras, deberán ser repuestos en las mismas condiciones que poseían antes de la afección.

Artículo 5.19. Supresión de barreras físicas

1. Se evitarán las barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales.
2. Se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.



DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

TITULO VI. NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

CAPITULO I.	APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS	CAPITULO VII.	USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
CAPITULO II.	CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS	CAPÍTULO VIII.	USO DE RED VIARIA
CAPITULO III.	USO RESIDENCIAL		
CAPÍTULO IV.	USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
SECCION I.	CONDICIONES GENERALES DEL USO ACTIVIDADES ECONOMICAS		
SECCIÓN II.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO		
SECCIÓN III.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE SERVICIOS AVANZADOS		
SECCIÓN IV.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE SERVICIOS TERCIARIOS		
SECCIÓN V.	CONDICIONES DEL USO GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.		
SECCIÓN VI.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GARAJE-APARCAMIENTO		
SECCIÓN VII.	CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS.		
CAPITULO V.	USO TURÍSTICO		
SECCION I.	CONDICIONES GENERALES DEL USO TURÍSTICO		
SECCION II.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS TURÍSTICOS PORMENORIZADOS		
CAPITULO VI.	USO DE EQUIPAMIENTO.		
SECCIÓN I.	USO DE EQUIPAMIENTOS.		
SECCIÓN II.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE EQUIPAMIENTO.		

CAPITULO I. APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS**Artículo 6.1. Objeto y aplicación.**

1. El presente Capítulo tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente Plan adopta a los efectos de determinar el destino urbanístico que se pretende desarrollar en ellos.
2. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, se distingue entre:
 - a. Uso global. Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada.
 - b. Uso pormenorizado. Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta, y no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento.
3. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:
 - a. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen (Áreas de Planeamiento Diferido), o a las Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.
 - b. En el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los Planes Parciales que para su desarrollo se formulen.
 - c. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

Artículo 6.2. Tipos de usos y compatibilidades

1. A los efectos de la calificación, el presente Plan establece los siguientes Usos Globales:
 - A. USO RESIDENCIAL
 - B. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 - C. USO TURÍSTICO
 - D. USO EQUIPAMIENTOS
 - E. USO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.
 - F. USO AGROPECUARIO
2. El Uso global es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por algún planeamiento de desarrollo.
 - a. La asignación por el Plan General de usos globales en una zona, permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al dominante, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.
 - b. A los solos efectos de su caracterización en la posición del territorio, el presente Plan General identifica en los Planos de Ordenación Pormenorizada y en las Fichas Urbanísticas, el que se denomina uso global Residencial-Turístico y que integrándose formalmente en el uso global residencial, se localiza en el cuadrante nororiental del término municipal en la que se concreta la mayor parte de vivienda vacacional o de segunda residencial y que, al mismo tiempo, representa una mayor intensidad de las propuestas de este Plan relativas a la nueva oferta hotelera y de ocio, usos que se consideran pertenecientes al uso global turístico y actividades económicas respectivamente.
 - c. A los solos efectos de su caracterización por su especialidad, el presente Plan General identifica en los Planos de Ordenación Pormenorizada y en las Fichas

Urbanísticas, el que se denomina uso global Turístico- Golf y que integrándose formalmente en el uso global turístico, su especialidad deriva en que el desarrollo turístico del mismo lleva aparejado una oferta de equipamiento lúdico deportivo privado, campo de golf.

3. A los efectos de establecer su calificación urbanística pormenorizada, se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados:

3.1. Uso Global Residencial

- Residencial Unitario
- Residencial Múltiple

3.2. Uso de Actividades de Actividades Económicas

A. Industrial y almacenamiento.

- Industrias manufactureras
- Talleres Artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil
- Talleres Domésticos.
- Almacenamiento y Logística

B. Servicios Avanzados

- Tecnologías de la Información y las Comunicaciones.
- Servicios empresariales cualificados
- Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes

C. Servicios Terciarios:

C.1 Comercio.

c.1.1 Pequeño comercio:

c.2.2 Mediano comercio.

C.2 Oficinas

C.3 Recreativo.

C.4 Agrupaciones Terciarias

D. Grandes Superficies Comerciales.

E. Garaje-Aparcamiento.

F. Estaciones de servicios.

3.3. Uso Global Turístico

- Establecimientos Hoteleros.
- Bloques y conjuntos de viviendas turísticas.
- Campamentos de Turismo
- Equipamiento Lúdico-Deportivo

3.4. Uso Equipamientos

- Educativo-Cultural (ED)
 - Educativo.
 - Socio-Cultural.
- Deportivo-Recreativo. (RD).
- Asistencial (TD).
 - Sanitario.
 - Bienestar social.
 - Economía social.
- Infraestructura-Servicio Urbano.(ID)
 - Servicios Públicos.
 - Transporte e infraestructuras urbanas básicas.

- Administrativo-Institucional. (AD).
 - Equipamientos Administrativos
 - Defensa y justicia.

3.5. Uso de Zonas Verdes y Espacios Libres

- Parque Público Natural en Suelo No Urbanizable (QN)
- Parque Público (QL)
- Jardines (JL)
- Áreas de Juego. (AL)

3.6. Red Viaria.

- Viario de tránsito. (RV)
- Estacionamiento en vía pública. (AV).
- Red peatonal (RP)
- Zonas ajardinadas asociadas al viario (ZA)
- Plataformas Reservadas (PR)

3.7. Uso Agropecuario

Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiendo como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación libre, la caza y la pesca. Los usos pormenorizados en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título XI sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

4. El uso pormenorizado puede ser:

- a. Principal: Es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.
- b. Compatible: Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso principal, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

5 Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

- a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permite el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
- b. Uso no exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

6. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en alguno de los tipos de usos aquí desarrollados se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante

Artículo 6.3. Uso prohibido

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por las presentes Normas Urbanísticas o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.
2. Son usos prohibidos:
 - a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona de que se trate.
 - b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
 - c. Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.

Artículo 6.4. Uso Público y Uso Privado

1. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la administración o los particulares en régimen de servicio público.
2. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 6.5. Actividades incompatibles con el modelo territorial

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio las actividades siguientes que quedan prohibidas en todo el término:
 - a. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
 - b. Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
 - c. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
 - d. Plantas siderúrgicas integrales.
 - e. Instalaciones químicas integradas.
 - f. Instalaciones de generación industrial de energía eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

Artículo 6.6. Actividades incompatibles con el medio urbano

1. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos y urbanizables las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la Ley 2/2006, de contaminación y calidad ambiental. De modo complementario el presente Plan declara expresamente incompatibles con el medio urbano las actividades señaladas en el apartado dos de este precepto. En todo caso, las actividades y usos permitidos deberán cumplir el resto de disposiciones de las presentes normas.
2. En todo caso son incompatibles con el medio urbano del municipio las actividades siguientes, que quedan prohibidas en terrenos clasificados como urbano o urbanizables:
 - a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.
 - b. Instalaciones a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
 - c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
 - d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
 - e. Coquerías.
 - f. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.
 - g. Fabricación y formulación de pesticidas.
 - h. Instalaciones de fabricación de explosivos.
 - i. Antenas de telefonía móvil.

- j. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
- k. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto artículo anterior.

CAPITULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS**Artículo 6.7. Condiciones de los Usos**

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.
5. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto.

No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6).

6. Se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impiden o dificultan el acceso de los disminuidos físicos a los usos en cuestión. En todo caso se

cumplirá lo previsto en el Decreto 193/1.988 de 12 de diciembre por el que se aprueban las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas" (D.O.G.V. 2 de febrero).

Artículo 6.8. Usos en los sótanos

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas normas y, en su defecto, uno (1) por cada cien (100) metros construidos.
- c. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.
- d. En las edificaciones cuyo uso exclusivo sea los definidos en el art. 6.30 de estas Normas como Agrupación Terciaria y Comercio, podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).
- e. Cuando las condiciones particulares de zona lo permitan, en base a las especiales características topográficas de la implantación, también podrán permitirse usos residenciales funcionalmente vinculados a los de planta baja, siempre que den frente a espacio libre de parcela. En estos casos la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplen en estas Normas.

Artículo 6.9. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 6.10. Actividades industriales toleradas en zonas con usos residenciales o turísticos.

1. En ninguna zona donde se admita el uso residencial o turístico podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales o talleres que produzcan ruido, vibración, olores, polvo, humo, suciedad u otra contaminación perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, peligro de explosión o en general cualquier tipo de molestia, nocividad, insalubridad, o peligro en grado tal que afecte negativamente al medio ambiente, a las demás áreas urbanas y a las situadas en sus lindes o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos por estas Normas.
2. Las actividades industriales compatibles con el uso residencial, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, se corresponden a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 442, 451, 452, 453, 455, 474, 75, 491 al 495 y 671 al 679 del Nomenclátor. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 y bajo calificación peligrosa en grado 1, según las definiciones establecidas en el Anexo II del Nomenclátor. Se exceptúan en cualquier grado las incluidas en la categoría Industrial 4.
3. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m². Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle, con ancho superior a 12 m.
4. También comprende aquellas actividades no calificados por la Ley 2/2006, de Previsión de Contaminación y Calidad Ambiental, que no transmitan al exterior un nivel de ruido superior a 35 dbA, excepto entre las 20 horas y las 8 del día siguiente en que dicho nivel de ruido no podrá superar los 30 dbA.
5. En cualquier caso, en edificio con uso compartido con residencial, además de las limitaciones establecidas con carácter general, la actividad no podrá superar los 50 C.V. de potencia instalada. En edificio exclusivo en zona de uso dominante

residencial, además de las limitaciones establecidas con carácter general no podrá superar los 100 C.V. de potencia instalada. En zona de uso dominante industrial, por recayente a vía pública colindante con otra zona de uso residencial, que además de las limitaciones establecidas con carácter general, no podrá superar los 150 C.V. de potencia instalada.

CAPITULO III. USO RESIDENCIAL**Artículo 6.11. Definición y usos pormenorizados**

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
2. El uso global residencial comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Residencial Unitario: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.
 - b. Residencial Múltiple es la situada en edificación urbana constituida por dos o más viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
3. Vivienda libre y Vivienda Protegida.
 - a. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de residencial que no está obligado a ajustarse al régimen que se deriva de la calificación urbanística de vivienda protegida.
 - b. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 6.12. El uso urbanístico de Viviendas Protegidas

1. En aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de edificabilidad residencial con destino a viviendas protegidas, únicamente podrá destinarse la misma a:
 - a. Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.
 - b. Viviendas de Protección Pública, entendiendo por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consellería competente en materia de vivienda.
2. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector no integra la ordenación estructural, y será determinada por el Plan Parcial en los sectores de suelo urbanizable en los que el presente Plan establece como determinación vinculante un porcentaje de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida.

Artículo 6.13. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. en las obras de nueva edificación;
- b. en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte, y
- c. en el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 6.14. Vivienda exterior e interior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.
2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior a la

cota definida para la planta baja en las Normas Generales de Edificación para cada uno de los sistemas de ordenación.

3. Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán las viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:
 - a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
 - b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, en caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.
4. Queda prohibida la construcción de viviendas en el patio central de manzana.

Artículo 6.15. Programa de la vivienda

1. La vivienda contará como mínimo del programa de viviendas exigido por la normativa de la vivienda de protección oficial.
2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia - comedor - cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los cuarenta (40) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
3. Los apartamentos computan como viviendas en los términos establecidos en las condiciones particulares de cada zona de ordenación urbanística.
4. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenaciones de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.
5. Los huecos para ventilación e iluminación tendrán las siguientes superficies mínimas.

Cocina	1,00 m2.
Dormito simple	1,00 m2.
Dormitorio doble	1,50 m2.
Comedor sala estar	2,00 m2.

Artículo 6.16. Altura de los techos

La altura libre mínima será de 2,30 m. En el caso de zonas comprendidas debajo de cubiertas inclinadas (buhardillas), la altura mínima podrá llegar hasta 1,90 metros, siempre que el volumen comprendido entre el suelo y el techo sea como mínimo igual al resultado de multiplicar la superficie útil por 2,50 metros.

Artículo 6.17. Dimensiones de los huecos de paso y accesos.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.
3. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros.

Artículo 6.18. Dotación de aparcamientos y ascensores

1. En zonas de Uso global Residencial se dispondrá una plaza de aparcamiento, en el interior de cada parcela, por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo que en viviendas plurifamiliares el edificio albergue seis (6) o menos viviendas o esté situado en calles de seis (6) metros o menos de latitud, o se establezcan

otras condiciones particulares en la zona de ordenación urbanística respectiva.

2. Será obligatorio instalar ascensor en los edificios que tengan más de 4 plantas (incluyendo la planta baja). En edificios que sobrepasen las cuatro viviendas por planta y tengan más de 7 plantas se instalarán dos ascensores. Asimismo es preceptiva la instalación de dos ascensores cuando el edificio tenga más de nueve plantas, independientemente del número de viviendas por planta.

CAPÍTULO IV. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**SECCION I. CONDICIONES GENERALES DEL USO ACTIVIDADES ECONOMICAS****Artículo 6.19. Definición y usos pormenorizados**

1. El uso de Actividades Económicas engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología, como aquellas que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - A. INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTOComprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

B. SERVICIOS AVANZADOS

Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.

C. SERVICIOS TERCIARIOS

El uso pormenorizado de servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio destinado a las ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados (cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior a la exigida por la legislación comercial de aplicación para los establecimientos considerados Grandes Superficies Comerciales), las oficinas destinadas a la información, asesoramiento, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

D. GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcancen una superficie total de venta superior a la establecida por la legislación de comercio de la Generalitat para su consideración como Gran Superficie Comercial o equivalente.

E. GARAJE-APARCAMIENTO

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública (AV). Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

F. ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

Artículo 6.20. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso de Actividades Económicas serán de aplicación:
 - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
 - c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.
2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos de actividades, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.
3. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas y ejerciendo la capacidad que la legislación le confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras de los usos de Actividades Económicas que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales,

aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

Artículo 6.21. Dimensiones de los locales

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a los Usos de Actividades Económicas, ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO**Artículo 6.22. Categorías del uso pormenorizado de Industrial y Almacenamiento**

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías dentro del Uso de Industrial y Almacenamiento:

a.1 Industrias manufactureras, que incluye las actividades siguientes

a.1.1. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: elaboración de vinos y destilación de alcoholes, productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.

a.1.2. Industrias textiles y del papel destinadas a: lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

- a.1.3. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- a.1.4. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.
- a.1.5. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.
- a.1.6. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
- a.1.7. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
- a.1.8. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
- a.1.9. Fabricación del vidrio.
- a.1.10. Fábricas de piensos compuestos.
- a.1.11. Industria de aglomerado de corcho.
- a.1.12. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
- a.1.13. Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- a.1.14. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.
- a.1.15. Talleres de géneros de punto y textiles.
- a.1.16. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- a.1.17. Lavanderías industriales.
- a.1.18. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

- a.1.19 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg
- a.1.20. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- a.1.21. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
- a.2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:
 - a.2.1. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
 - a.2.2. Lavado y engrase de vehículos a motor.
 - a.2.3. Talleres de reparaciones eléctricas.
 - a.2.4. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
 - a.2.5. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
 - a.2.6. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
- a.3 Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías A.2.3, A.2.4, A.2.5 y A.2.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en

cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y que ésta no sea superior a noventa (90) m². Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

- a.4. Almacenamiento y Logística. Incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento, gestión de stocks, distribución, marketing, imagen corporativa, así como aquellas que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras.

Artículo 6.23. Condiciones del uso Industrial y Almacenamiento

- 1. En zonas con uso global de Actividades Económicas el uso Industrial y Almacenamiento será un uso admisible salvo las limitaciones específicas que se establezcan para determinadas categorías en las normas particulares que regulen la zona.
- 2. En zonas de uso global y determinado distinto al de Actividades Económicas, las actividades de uso Industrial y Almacenamiento uso deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - A. Industria manufacturera y Logística y Almacenamiento:
 - a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
 - b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en la planta baja de edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
 - c. No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según la Norma de Protección contra Incendios NBE-CPI-91 o cualquier disposición que la supliere.

- d. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg.) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado de Actividades Económicas.
- e. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

B. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
- c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación, salvo para los talleres de mantenimiento del automóvil

Artículo 6.24. Servicio de aseo y circulación interior.

1. Las construcciones o instalación que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos性os, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.
2. La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

4. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.
5. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 6.25. Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.
2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.
3. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la Actividad supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de, al menos, nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie.

Artículo 6.26. Vertidos industriales

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración

municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Artículo 6.27. Condiciones constructivas de aislamiento

1. En zonas de uso global y principal distinto al de Actividades Económicas, cualquier nuevo edificio destinado a éste uso dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse. No tendrá contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.
2. En el caso de que varias Actividades Industriales comparten un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o autonómico.

SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE SERVICIOS AVANZADOS**Artículo 6.28. Categorías del uso pormenorizado de Servicios Avanzados**

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías dentro del Uso de Servicios Avanzados:

- b.1. Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades siguientes
 - b.1.1. Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
 - b.1.2. Reproducción de soportes de grabación.

- b.1.3. Desarrollo informáticos.
- b.1.4. Radiodifusión y telecomunicaciones.
- b.1.5. Desarrollo de la transmisión por cable.
- b.1.6. Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

- b.2. Servicios empresariales cualificados, que incluye las actividades siguientes
 - b.2.1. Actividades relacionadas con bases de datos.
 - b.2.2. Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
 - b.2.3. Suministro de bienes y servicios digitalizados.
 - b.2.4. Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
 - b.2.5. Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
 - b.2.6. Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas
- b.3. Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes
 - b.3.1. Centros de investigación.
 - b.3.2. Centros de información, documentación y asesoría.
 - b.3.3. Editoriales y empresas de creación audiovisual.
 - b.3.4. Empresas usuarias intensivas de conocimiento.
 - b.3.5. Actividades artísticas o de gestión cultural.
 - b.3.6. Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industrial medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.

Artículo 6.29. Condiciones del Uso pormenorizado de Servicios Avanzados

1. En zonas con uso global de Actividades Económicas el uso de Servicios Avanzados será un uso admisible.
2. En zonas con uso global distinto al de Actividades Económicas, el uso de Servicios Avanzados podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente al del uso pormenorizado de oficinas, salvo para las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industrial medioambiental, que se regularán por las condiciones de los talleres artesanales y pequeña industria.
3. Serán de aplicación al Uso de Servicios Avanzados las determinaciones que sobre aseos, accesos, circulación interior, vertidos y aislamiento se establecen en estas Normas para el uso de Industrial y Almacenamiento.

SECCIÓN IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE SERVICIOS TERCIARIOS**Artículo 6.30. Categorías del uso pormenorizado de Servicios Terciarios**

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías dentro del Uso de Servicios Terciarios:

C.1 Comercio.

Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes subcategorías:

- c.1.1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.

- c.2.2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados con accesos y elementos comunes cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a quinientos (500) metros cuadrados y menor a la superficie mínima establecida por la legislación de comercio de la Generalitat para merecer la consideración de grandes superficies comerciales sometidas a autorización específica.

C.2 Oficinas

Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual.

C.3 Recreativo.

Comprende las actividades terciarias de servicios vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como : salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, bares con instalación musical o "pubs", salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc., correspondientes a los grupos 963 al 969 y 652 del

Nomenclator (en general todas las incluidas en el anexo del Reglamento de Espectáculos y actividades Recreativas).

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes subcategorías:

c.3.1. Salas de reunión.

Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

c.3.2. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.

Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

c.3.3. Espectáculos.

Se incluyen en esta subcategoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, parques de atracciones, teatros o actividades similares.

c.4 Agrupaciones Terciarias

Conjunto funcionalmente unitario de todos o algunos de los usos pormenorizados de hospedaje, comercio, espectáculos y oficinas.

Artículo 6.31. Condiciones particulares del Comercio.

A. Dimensiones

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial

o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

3. En todo caso la categoría de mediano comercio debe situarse en edificio exclusivo de uso comercial, debiendo tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 20 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas, de ancho no inferior a 12 metros cada una de ellas.

B. Circulación interior.

1. En los locales comerciales de la categoría Pequeño Comercio todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento diez (110) centímetros; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

2. En los locales de la categoría de Mediano Comercio los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

C. Escaleras.

1. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

2. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en el Decreto 193/1.988 de 12 de diciembre por el que se aprueban las "Normas para la accesibilidad y eliminación de Barreras arquitectónicas" (D.O.G.V. 2 de febrero)

D. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en las normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónico-urbanísticas. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador que cumpla con los requisitos de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

E. Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos ochenta (280) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros, como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de la misma.

F. Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las "Normas para la accesibilidad y eliminación de Barreras arquitectónicas" (D.O.G.V. 2 de febrero)

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

G. Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de exposición y venta alcance sea superior a los quinientos (500) metros cuadrados, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

H. Dotación de aparcamientos.

1. En la categoría de Pequeño Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
2. En las categorías de Mediano Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
3. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

I. Almacenaje de Productos Alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 6.32. Condiciones particulares de las Oficinas**A. Dimensiones.**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

B. Accesos interiores, escaleras y ascensores

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de circulación comunes del edificio (vestíbulos, pasillos, etc.) tendrán una anchura de, al menos, ciento diez (110) centímetros
2. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos. La anchura libre mínima será de ciento veinte (120) centímetros.
3. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta sobre su altura.

C. Altura libre de pisos

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos setenta (270) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

D. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros

cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

E. Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción superior a veinticinco (25).
2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

F. Despachos profesionales domésticos.

Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

- a. Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
- b. La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos para este uso en estas Normas. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- c. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.

- G. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación,

y en el Decreto 193/1.988 de 12 de diciembre por el que se aprueban las "Normas para la accesibilidad y eliminación de Barreras arquitectónicas" (D.O.G.V. 2 de febrero)

Artículo 6. 33. Condiciones de los establecimientos hoteleros**A. Categorías**

1. El uso hotelero a los efectos de las presentes Normas se ajustará a lo establecido por el reglamento autonómico vigente en cada momento sobre establecimientos hoteleros.
2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

B. Accesibilidad.

Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alojativas polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial.

C. Sótanos

1. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.
2. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

D. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por encima de dicha altura.

E. Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentarán un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

F. Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.
2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

G. Extracción de gases y ventilación.

1. En los sótanos, semisótanos y plantas bajas semienterradas con dependencias destinadas a usos diferentes al aparcamiento de vehículos o a cuartos de instalaciones, se dotará de la suficiente ventilación forzada para garantizar que los niveles de concentración de gas radón no sean nocivos para la salud de los usuarios. La ventilación garantizará al menos una renovación por hora para cada pieza.
2. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor, ruido o vibraciones se transmitan a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.

H. Compatibilidades.

El uso de hotel es compatible en los sectores y zonas con uso global residencial. En los sectores con uso global de actividades económicas es un uso admisible sin perjuicio de estar condicionado a las limitaciones de intensidad que se establezcan en las normas particulares. En los sectores de uso global turístico, el uso hotelero es un uso obligatorio en los parámetros establecidos en estas Normas y en los instrumentos que lo desarrollen.

Las normas contenidas en este artículo son de aplicación supletoria a los establecimientos hoteleros que se incluyen como uso propio del uso global turístico.

I. Seguridad y Accesibilidad.

Se cumplimentarán las normas del Código Técnico de Edificación y las establecidas en el Decreto 193/1.988 de 12 de diciembre por el que se aprueban las "Normas para la accesibilidad y eliminación de Barreras arquitectónicas" (D.O.G.V. 2 de febrero)

Artículo 6.34. Condiciones particulares del Uso recreativo.**A. Condiciones de aplicación**

Cumplirán las condiciones establecidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en la normativa vigente de Protección contra Incendios, y en el Decreto 193/1.988 de 12 de diciembre por el que se aprueban las "Normas para la accesibilidad y eliminación de Barreras arquitectónicas" (D.O.G.V. 2 de febrero), o normas que los sustituyan.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

- A. Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 ó 2 tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros.
- B. Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a

una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12 metros o a dos vías cuyos anchos sumen más de 14 m.

- C. Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000, con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros, salvo si se implanta en Suelo No Urbanizable, a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m. del Suelo Urbano y Urbanizable.
- D. Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 ó 3, tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 16 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.000 personas, se implantará obligatoriamente en suelo no urbanizable a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m., del suelo urbano y urbanizable, o se prevé expresamente en un Plan Parcial que desarrolle el presente Plan General.

B. Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamientos, en función del aforo permisible, será la siguiente: Se dispondrá una (1) plaza cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción para los locales de hasta 50 personas; para los de aforo superior y hasta 300 personas, una plaza por cada por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción. Los locales con capacidad para más de 300 personas se dispondrá una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de edificación o fracción.

C. Limitaciones por adición.

En zonas con uso global residencial queda prohibida la implantación de las actividades de carácter terciario recreativo incluidas en el apartado III, puntos 4 y 6, del anexo del Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, cuando en el ámbito de una circunferencia de 175 m. de radio, con centro en la edificación en la que se solicite su implantación, exista otra actividad en funcionamiento de estas características para no producir efectos aditivos no deseables, con la excepción

de restaurantes, cafés, cafeterías, gimnasios, bares y similares. Esta limitación no será de aplicación para el caso de actividades existentes en los que se produzca un cambio de titularidad, sin que varíen las características de la misma.

Artículo 6.35. Condiciones particulares para las Agrupaciones Terciarias

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:
 - Hospedaje.
 - Comercio en todas sus categorías
 - Espectáculos y salas de reunión.
 - Oficinas.
2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a ocho mil (8.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos cuarenta (40) metros sobre una de las vías consideradas como de primer o segundo orden.
 - b. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.
 - c. Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.
 - d. Justificación de la capacidad de la red viaria existente para absorber el incremento de desplazamientos que genere la implantación.

SECCIÓN V. CONDICIONES DEL USO GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.**Artículo 6.37. Condiciones de implantación**

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales, salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan General o los instrumentos de desarrollo del mismo establezcan expresamente. Todo ello, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes con que deban contar cuando proceda, de conformidad con la legislación autonómica y/o planificación de acción territorial con incidencia en la materia de Comercio. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.
2. Se regularán por las mismas condiciones que las establecidas en la Sección Cuarta para el uso de comercio (mediana superficie) del presente Capítulo con las particularidades que se disponen en los apartados siguientes.
3. Dotación de aparcamientos: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
4. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regirán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

SECCIÓN VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GARAJE-APARCAMIENTO**Artículo 6.38. Categorías del Garaje-Aparcamiento**

A los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases de Garaje-Aparcamiento:

1. Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización

característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

2 Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

Artículo 6.39. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso de garajes-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

Artículo 6.40. Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos

1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.
2. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.
3. Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes-aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico.

4. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.
5. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
 - a. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
 - b. Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

Artículo 6.41. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento

1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.
2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.
3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.
4. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
5. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que

no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en el establecimiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

6. Excepcionalmente y previo informe técnico, la Administración Municipal podrá considerar satisfecha la dotación de aparcamientos en los edificios residenciales, cuando se ubiquen en otras edificaciones privadas situadas a menos de doscientos cincuenta (250) metros y siempre que cumpla alguna de las siguientes condiciones:
 - a. En un edificio de nueva construcción para este uso.
 - b. En un edificio existente, cuya dotación de aparcamientos, al descontar las que se adscriben a la nueva edificación, no sea inferior al número de plazas mínimas necesarias en aplicación de estas Normas.
7. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquél.

8. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.
9. Para usos no residenciales, y a tenor de las características y de las condiciones de sus ámbitos de implantación, el Ayuntamiento podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a las establecidas en las presentes Normas.

Artículo 6.42. Condiciones para la implantación de los Aparcamientos Privados

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1. En espacios libres de parcelas.
 - a. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
 - b. En los espacios libres que se destinan a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.
 - c. Las promociones autorizadas según normativas anteriores al presente Plan, podrán disponer garajes bajo la rasante del espacio libre de parcela hasta completar las dotaciones mínimas exigidas en función del uso, siempre que se garantice el ajardinamiento del espacio libre y que las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.
 - d. A los efectos de este artículo los patios de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a aparcamiento.

2. En espacios edificados:
 - a. En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.
 - b. Plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.
 - c. Bajo los espacios libres de las parcelas en el supuesto del apartado c) del punto 1 anterior y en las condiciones definidas en las ordenanzas de zona.
 - d. En plantas de pisos de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestos de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.
3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.
4. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Artículo 6.43. Dimensiones de las plazas de los Aparcamientos Privados.

1. Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (cm.)	LATITUD (cm.)
Vehículo de dos ruedas	250	150
Automóviles ligeros	450	225
Automóviles grandes	500	250
Industriales ligeros	570	250
Industriales grandes	900	300

2. Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro,

tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobreancho de veinte (20) centímetros.

3. La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
4. En todos los aparcamientos, sólo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros.
5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
6. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en el Decreto 193/1988 de 12 de diciembre por el que se aprueban las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas" (D.O.G.V. 2 de febrero)

Artículo 6.44. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Privados.

1. Accesos:

- a. Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

- b. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
- c. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- d. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - d.1 A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) en la zona de Conjunto Histórico, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radios menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
 - d.2 En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
 - d.3 Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Casco del eje de otro acceso de garaje.
 - d.4 Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirsele del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.
- e. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivo. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria, y las calles

de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido. Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

- f. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso sólo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.
- 2. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:
 - a. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas serán de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
 - b. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.
 - c. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional.
 - d. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. En las curvas se dejará el sobreancho necesario para el giro de los automóviles.

- e. En parcelas inferiores a doscientos (200) metros de la zona Conjunto Histórico la pendiente de la rampa será libre.
2. Anchura mínima libre de los viales de circulación
 - a. De sentido único; Tres (3) metros.
 - b. De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.
 - c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos veinticinco (325) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
 - d. En los garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en las que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.
3. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos quince (215) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntuamente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos cinco (205) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de dos (2) metros.
4. La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación vigente en cada momento.
5. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes. Cuando la ventilación se produzca sobre patios tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas.
6. Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.
7. Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.
8. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los Garajes-Aparcamientos podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido. De igual forma, dispondrán de un sistema de evacuación de aguas, por gravedad o por bombeo, formando una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.
9. Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención. En todo caso, y como mínimo, se deberán aplicar las siguientes medidas:
 - a. Instalación de cuatro (4) extintores por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción, con un mínimo de dos (2) extintores por planta.
 - b. Instalación de un (1) recipiente estanco cada cien (100) metros cuadrados o fracción.
 - c. Instalación de un (1) hidrante cada doscientos (200) metros lineales de recorrido real.

Artículo 6.45. Normas especiales de aparcamientos privados.

1. Los aparcamientos privados destinados a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (plazas de libre disposición) de capacidad superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados,

serán sometidos, previamente a la concesión de la licencia, a informe de los servicios municipales competentes, que valore la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante, la incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio y la capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación. El Ayuntamiento, a la vista de dicho informe, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.

2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regirán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

Artículo 6.46. Aparcamientos públicos.

1. Los aparcamientos públicos podrán implantarse, previo informe justificativo de los servicios municipales competentes:
 - a. Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan. En los Parques Públicos Naturales queda prohibida esta modalidad de implantación de aparcamientos
 - b. En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de los aparcamientos privados.
2. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a las siguientes condiciones:
 - a. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
 - b. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.

- c. La reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar.
3. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.
4. Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes, además de reservarse una (1) plaza de aparcamiento para vehículos de dos ruedas por cada diez (10) plazas de vehículos automóviles grandes.
5. En materia de condiciones de diseño se aplicarán las mismas que las reguladas para los aparcamientos privados con las siguientes excepciones:
 - 1º Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:
 - a. Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o salida de vehículos del garaje.
 - b. Vial de sentido alternativo, exclusivamente de directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
 - c. Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros.
 - 2º. Los garajes-aparcamientos públicos dispondrán como mínimo:
 - a. Cuando su superficie sea inferior mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado

por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforo en sus extremos.

- b. Cuando su superficie esté comprendida entre los mil quinientos (1.500) metros cuadrados y los seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno de entrada y otro de salida.
- c. Cuando su superficie se superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de dos accesos, constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.
- 3^a. Los accesos de peatones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como la normativa vigente en materia de prevención de incendios.
- 4^a. Anchura mínima libre de los viales de circulación
 - a. De sentido único; trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - b. De dos sentidos de circulación diferenciados: quinientos cincuenta (550) centímetros.
 - c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
- 5^a. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de doscientos quince (215) en las restantes. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de

circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y de doscientos quince (215) en las restantes.

- 6^a. Dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.
- 7^a. La administración urbanística podrá imponer soluciones concretas de diseño más restrictivas y exigente cuando por razones justificadas, basadas en las características de la zona, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

SECCIÓN VII. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS.

Artículo 6.47. Condiciones de implantación

1. Dentro de los suelos de servidumbre de protección de viario y en aquellos expresamente previstos por el planeamiento y no contradiga las presentes Normas Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.
2. Para la regulación detallada de las condiciones de establecimiento y localización de las Estaciones de Servicio, se elaborará un Plan Especial de Estaciones de Servicios, cuyo ámbito se extenderá exclusivamente al Suelo Urbano, y que atenderá al cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a. Conveniencia y necesidad de las instalaciones.
 - b. Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
 - c. Adecuación al entorno urbano.

- d. Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario y podrá ser aumentada, salvo justificación en el Plan Especial, en función de la perturbación que pueda producirse en el tráfico rodado.
- e. Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
- f. Parcela mínima: Mil (1.000) metros cuadrados.
- g. Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.

3. Hasta tanto se apruebe el mencionado Plan Especial, en el suelo urbano, así como en el urbanizable transitorio, únicamente podrán autorizarse en parcelas privadas cuando se trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y que estén expresamente señalados en los planos de ordenación detalla, o bien mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al sistema viario estructurante, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate.

4. Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo Urbanizable deberán estar previstas expresamente en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 2 anterior y, además, ubicarse en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de doce (12) metros.

5. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse Estaciones de Servicios en las condiciones previstas en el artículo 11.41 de las Normas en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de diez mil (10.000) metros cuadrados y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.

6. A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

7. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios asociados a la actividad principal, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos y esté destinados a la prestación de servicios a los usuarios de la estación de servicio, tales como lavadero, pequeño comercio, talleres y cafetería. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

CAPITULO V. USO TURÍSTICO**SECCION I. CONDICIONES GENERALES DEL USO TURÍSTICO****Artículo 6.48. Definición de uso global turístico y sus usos pormenorizados**

1. Se entiende por uso global turístico el que caracteriza todo espacio destinado, de manera dominante, al alojamiento temporal en cualquiera de sus diversas modalidades de usos pormenorizados que lo integran y que cuenta en su interior o en sus inmediaciones con una oferta complementaria lúdica de equipamiento deportivo (público o privado) de elevado consumo de suelo (mínimo 35 hectáreas). La asignación del uso global turístico supondrá el establecimiento por el Plan General de unos porcentajes específicos y singularizados de red secundaria de reservas mínimas dotacionales de zonas verdes, que en ningún caso será inferior al 20% de la superficie del sector, y equipamientos.
2. El Uso Global Turístico integra los siguientes usos pormenorizados:

a. ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.

El uso de Establecimientos Hoteleros es aquel uso urbanístico que permite la implantación de instalaciones que se dedican a prestar de forma profesional y habitual alojamiento mediante precio, de acuerdo con las especificaciones reguladas por la normativa sectorial, tengan o no otros servicios de carácter complementario.

b. BLOQUES Y CONJUNTOS DE VIVIENDAS TURÍSTICAS.

Se denomina bloque de viviendas turísticas a la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico por una misma unidad de explotación. Podrán comercializarse y utilizar la denominación de apartotel los bloques que presten los servicios recogidos en el Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de apartamentos turísticos, villas, chalés y bungalows y similares de la Comunitat Valenciana, para el tipo de establecimiento.

c. CAMPAMENTOS DE TURISMO.

Se entiende por Campamento de Turismo lo dispuesto en la Ordenanza Municipal aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de marzo de 2008.

d. EQUIPAMIENTO LUDICO-DEPORTIVO.

El Uso de Equipamiento Lúdico-Deportivo al uso singular de equipamiento comunitario (público o privado) de carácter recreativo-deportivo de alta calidad, y que se caracteriza por tener capacidad de atracción y elevado consumo de suelo (mínimo de 35 Ha), asumiendo un protagonismo básico en la caracterización espacial y funcional del área de uso global turístico.

SECCION II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS TURÍSTICOS PORMENORIZADOS

Artículo 6.49. Aplicación.

Las condiciones particulares para los usos pormenorizados incluidos en esta Sección serán de aplicación:

- a. En las zonas del suelo urbano con uso global turístico, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas particulares.
- b. En todo caso en los sectores del suelo urbanizable que tienen atribuido, bien de manera exclusiva o en asociación con otros usos globales, el uso global turístico en los términos en los que se establece en la presente sección.

Artículo 6.50. Categorías y condiciones particulares del Uso de Establecimientos Hoteleros.

Serán de aplicación las categorías y las condiciones particulares establecidas para los establecimientos hoteleros dentro del uso "Servicios Terciarios" en la Sección 4º del Capítulo IV del presente Título. En los sectores de suelo urbanizable con uso global turístico sólo serán admisibles las categorías de hotel y hotel-apartamento dentro del uso pormenorizado de establecimiento hotelero.

Artículo 6.51. La edificabilidad obligatoria para el uso pormenorizado de "Establecimientos Hoteleros" en los sectores con uso global turístico.

En los sectores cuyo uso global, bien de manera exclusiva o en asociación con otros usos globales, sea el turístico, la edificabilidad mínima destinada a Establecimientos Hoteleros será la establecida en su correspondiente ficha de las normas particulares

Artículo 6.52. La distribución de la edificabilidad de "Establecimientos Hoteleros" entre las diversas categorías.

En el suelo urbanizable, dentro de la categoría de Establecimiento Hotelero se admitirá la siguiente distribución entre los grupos que la integran:

- a. Al menos se destinará a hoteles, el 60% de la edificabilidad asignada por el planeamiento a la categoría de establecimientos hoteleros.
- b. Los hoteles-apartamentos no podrán consumir más del 40% de la edificabilidad total asignada a la categoría de establecimiento hotelero.

Artículo 6.53. Condiciones particulares del Uso pormenorizado de Bloques y Conjuntos de Viviendas Turísticas.

1. A los solos efectos del presente Plan, es uso urbanístico de Bloques y Conjuntos de Viviendas Turísticas:
 - a. Los Bloques y Conjuntos de Viviendas Turísticas acogidos al Decreto 91/2009, de 3 de julio o norma que lo sustituya.
 - b. De forma general, las viviendas, materializadas en cualquier opción tipológica, incluidas en los sectores que presenten uso global turístico destinadas a cubrir principalmente la demanda de alojamiento durante los períodos vacacionales de su titular.
2. A los efectos de determinación de la densidad máxima asignada al sector de uso global turístico, la ficha de planeamiento correspondiente distinguirá el número máximo de unidades que tengan la consideración de Bloques y Conjuntos de Viviendas Turísticas de las plazas alojativas de los establecimientos hoteleros.
3. Al uso urbanístico de Bloques y Conjuntos de Viviendas Turísticas, y mientras no exista disposición reglamentaria que los regule, le son de aplicación directa las condiciones particulares del uso pormenorizado de vivienda establecidas en el Capítulo III del presente Título.

Artículo 6.54. Condiciones particulares del uso pormenorizado Campamentos de Turismo.

Los Campamentos de Turismo deberán estar dotados de las instalaciones y servicios técnicos generales que, conforme a la categoría, se determinan en la Sección Primera del Capítulo III del Decreto 119/2002 de 30 de Julio del Gobierno Valenciano. Así mismo, como lo dispuesto en la Ordenanza Municipal aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de marzo de 2008

Artículo 6.55. Condiciones particulares del Uso de Equipamiento Lúdico-Deportivo.

1. Categorías. Dentro de este uso pormenorizado se incluyen las siguientes categorías.
 - a. Campo de Golf.
 - b. Campo de Polo o/y otras instalaciones para deportes hípicos.
 - c. Complejo deportivo (instalaciones integradas de diversos deportes al aire libre).
2. El uso de equipamiento lúdico-deportivo, se considera de obligada implantación en aquellos sectores en los que expresamente se prevé. La superficie mínima destinada al equipamiento lúdico-deportivo será como mínimo de 35 hectáreas salvo que las normas particulares reguladoras de las condiciones del sector establecieran una superficie mayor.
3. Condiciones de diseño del Equipamiento Deportivo.
 - a. Se deberán respetar las peculiaridades físicas, topográficas y paisajísticas del terreno, integrándose en las condiciones naturales del entorno. En este sentido no se permitirán desmontes o explanaciones superiores al 20% de la superficie total del terreno ocupada por el equipamiento deportivo. Las explanaciones o desmontes no podrán efectuarse en aquellos terrenos con pendientes que superen el 15%.
 - b. Las edificaciones inherentes al equipamiento deportivo (como el club social y la caseta de palos en el caso de Campos de Golf) habrán de proyectarse integradas en el

paisaje y minimizando el impacto visual. La máxima edificabilidad de estas instalaciones, que computará en todo caso, no podrá superar los 2.000 m² de techo edificable. No obstante, en los complejos deportivos de alto rendimiento, se admitirá la implantación de instalaciones cubiertas en un máximo del 5% de la superficie neta destinada al uso de equipamiento lúdico-deportivo.

c. Para las áreas destinadas a Equipamiento Lúdico-Deportivo la elección de especies vegetales tendrá como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, o bien favorecer, las formaciones vegetales potenciales. En general, los criterios para la elección de especies a implantar se presentan a continuación:

- 1º. Reconstrucción de hábitats locales en base a las asociaciones vegetales potenciales.
- 2º. Se mantendrán los árboles maduros de raíces profundas resistentes a la sequía y de crecimiento compatible con el desarrollo del juego y el mantenimiento del campo. En el caso de existir árboles centenarios se deberán respetar estos ejemplares, teniendo que diseñar el espacio deportivo de acuerdo a esta determinación.
- 3º. Elección de céspedes y, en general, especies vegetales de mínimos requerimientos hídricos y bien adaptadas a la xericidad.
- 4º. Ausencia de especies alóctonas e invasivas que puedan propagarse a los ecosistemas próximos.
- 5º. Introducción de la mayor diversidad posible, tanto en cuanto a especies diferentes como a portes, fisonomías vegetales, épocas de floración, etc.
- 6º. Se destinará al menos un 20% de la superficie del Equipamiento Lúdico-Deportivo a la creación de masas forestales autóctonas.

4. Condiciones relativas al riego de las instalaciones:

- a. El riego se realizará obligatoriamente mediante el reciclaje de las aguas residuales depuradas.

b. En cualquier caso, y siempre que el nivel de agua depurada en la estación depuradora de captación presente índices de calidad insuficientes para su empleo directo en el riego del Equipamiento Lúdico-Deportivo, se preverá un módulo complementario de depuración para garantizar la calidad necesaria del agua de riego. La ubicación concreta, bien en las instalaciones de la Estación Depuradora, bien en el interior de la operación urbanística, quedará fijada por el Plan Parcial de Ordenación.

c. Para el riego del Equipamiento Deportivo se optará por la minimización de la aspersión sustituyéndose por sistemas de riego por exudación a fin de incrementar la eficacia en el aprovechamiento del agua residual reciclada para riego.

Artículo 6.56. Otros Usos Permitidos en los sectores turísticos.

1. En los sectores con uso global turístico además de los usos pormenorizados propios definidos en el apartado 2 siguiente, podrá admitirse la implantación del resto de usos admitidos en la ficha del ámbito correspondiente del Anexo de estas Normas.
2. Las condiciones particulares de aplicación a los otros usos pormenorizados admitidos serán las establecidas en los Capítulo III y IV del presente Título.
3. Las condiciones particulares de los usos pormenorizados de equipamientos serán las establecidas en el Capítulo siguiente, excepto para la clase de equipamiento deportivo lúdico que estará sujeto al artículo 6.55.

CAPITULO VI. USO DE EQUIPAMIENTO.**Artículo 6.57. Definición y usos pormenorizados**

1. Es Uso de Equipamiento el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar y proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Equipamiento Educativo-Cultural (ED).
 - b. Equipamiento Deportivo-Recreativo (RD).
 - c. Equipamiento Asistencial (TD):
 - d. Equipamiento de Infraestructura-Servicio Urbano (ID).
 - e. Equipamiento Administrativo-Institucional (AD).

SECCIÓN I. USO DE EQUIPAMIENTOS.**Artículo 6.58. Definición, clases y tipos.**

1. Es uso de equipamientos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.
2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - A. EDUCATIVO-CULTURAL (ED).

ED.1 EDUCATIVO.

Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación reglada humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de Actividades Económicas. Se distinguen los siguientes tipos:

- Escuelas infantiles: Equipamientos destinados a la atención y educación de los más pequeños.
- Centros de Educación Primaria: Equipamientos destinados a escolares de educación primaria.

- Centros de Educación Secundaria: son los centros de enseñanza secundaria, incluido bachillerato y formación profesional de grado medio.
- Centros de formación profesional de grado superior:
- Centros de Educación Universitaria: Engloba los distintos tipos de dotaciones (escuelas universitarias, campus, parques científicos y tecnológicos, etc.) en donde se desarrollan tanto enseñanzas universitarias o de postgrado como actividades de investigación científica pura o vinculada al mundo de la empresa (I+D).
- Centros de Educación Especial: Son equipamientos destinados a la atención de alumnos con necesidades educativas especiales y se regirán con los criterios de normalización y de integración escolar.
- Centros de Educación de las personas adultas: Son centros de enseñanza oficial para adultos.
- Centros de enseñanzas artísticas: Son las enseñanzas de la música y de la danza, del arte dramático y de las artes plásticas y de diseño.
- Centros de enseñanzas de idiomas: Únicamente tendrán la consideración de enseñanzas de régimen especial las que se imparten en las Escuelas Oficiales.

Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores

ED.2 SOCIO-CULTURAL: Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa y, en función de tres ámbitos diferentes, vecinal, barrio y distrito, está integrado por los siguientes tipos de centros:

- Centros cívicos asociativos: constituyen dotaciones de ámbito local adaptables en sus funciones y dimensiones a las necesidades y características específicas tanto de su área de implantación como de futuros usuarios.
- Otros centros culturales monofuncionales: casas de juventud (como oferta de alternativas para la ocupación del tiempo libre de los jóvenes y para promoción y difusión cultural artística juvenil y, en ocasiones, con perspectiva profesional/semiprofesional), salas de exposiciones (pueden aparecer como extensión de los centros culturales polifuncionales, aunque también pueden existir salas de exposiciones de iniciativa privada).
- Centros cívicos municipales: son equipamientos socioculturales polivalentes. Se destinan a la prestación integrada de servicios públicos para el impulso de actividades que tengan por objeto el desarrollo sociocultural, la promoción de la vida asociativa, y, en general, la participación de los ciudadanos en las labores de la comunidad. En los centros cívicos podrán existir servicios de biblioteca, servicios sociales, juventud, deportes, salud, educación de adultos, servicios de información o talleres de artes plásticas, imagen, expresión cultural y otros análogos. Los centros cívicos estarán abiertos y al servicio de todos los ciudadanos y, en especial, a los del distrito donde estén situados.
- Bibliotecas: sede específica para la consulta y uso de libros, publicaciones y documentos con fines de información, investigación, educación o recreo.
- Museos: Dotación que ha de constar con una colección estable y una sede permanente, así como desarrollar funciones de conservación, restauración, investigación y exhibición.
- Archivos: Son dotaciones destinadas para albergar conjuntos orgánicos de documentos, reunidos por las personas jurídicas, públicas o privadas, en el ejercicio de sus actividades, al servicio de la investigación, la cultura, la información y la gestión administrativa.
- Cultural recreativo, Integra las dotaciones donde se desarrollan las actividades vinculadas al ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general y están compuestas por las siguientes clases de equipamientos: Teatro, cinematografía y salas audiovisuales

B. DEPORTIVO-RECREATIVO (RD),

Este uso que comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

C. ASISTENCIAL.(TD).

Que comprende, a su vez, los siguientes usos:

SANITARIO: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen en centros de salud extrahospitalarios y centros hospitalarios. De esta clasificación, asignada a los diferentes ámbitos temporales, obtenemos la siguiente tipología:

- Centros de salud: son la pieza central del sistema sanitario, la estructura física y fundamental que posibilita el desarrollo de la atención primaria de salud, coordinada globalmente, integral, permanente y continuada.
- Centros de urgencias y monográficos: son un grupo de centros donde se desarrollan prestaciones asistenciales variadas, aunque en su mayor parte se dedican a la asistencia urgente extrahospitalaria.
- Centro de salud especializado sin internamiento: son los ambulatorios y los hospitales de día.
- Hospital: centro con prestaciones asistenciales variadas y con internamiento.

BIENESTAR SOCIAL: Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, minusválidos,

minorías étnicas y otros grupos marginales. Se distinguen los siguientes tipos:

- Hogares y clubs de mayores: Son centros gerontológicos abiertos, destinados fundamentalmente a facilitar y promover la convivencia de las personas mayores y a fomentar su participación activa en la vida social.
- Centros de servicios sociales: equipamiento básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social a personas, grupos, entidades y organizaciones, en un ámbito geográfico equivalente al barrio-ciudad.
- Centros de día de tercera edad: equipamiento especializado, de reducida.
- Centros de bienestar social especializados sin alojamientos: equipamientos cuya función es la prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los diversos colectivos que atienden.
- Centros de alojamiento temporal: para colectivos específicos, como casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas al realojamiento temporal de afectados por ruinas o por actuaciones de rehabilitación pública, etc.
- Centros de alojamiento estable: Como residencia de mayores, de estudiantes (que no sean Colegios Mayores), de menores, viviendas tuteladas para grupos sociales vulnerables, viviendas de promoción y tenencia pública en régimen de alquiler, conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalías físicas y psíquicas, etc.
- Centros de culto: constituyen los equipamientos que permiten el desarrollo de actividades religiosas y facilitan servicios de asistencia religiosa a la población y son también el soporte de actividades sociales e institucionales.

EQUIPAMIENTOS DE ECONOMÍA SOCIAL: Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo. Se distinguen las siguientes categorías: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuela y viveros de empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local de proximidad, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices

D. INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO (ID)

SERVICIOS PÚBLICOS: Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en los siguientes tipos:

- Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.
- Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.
- Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados categoría los gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.
- Recintos feriales y de congresos: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos

- Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.
- Otros servicios públicos

TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

Este uso comprende las siguientes clases:

- Ferroviario. Constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio de este servicio público.
- Intercambiador de Transporte. Constituido por los terrenos donde se localizan edificios y otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Se localiza en el área de crecimiento urbano de Playa Norte e incluye la estación central de autobuses urbanos e interurbanos, además de un aparcamiento de rotación.
- Portuario. Constituido por los terrenos e instalaciones que constituyen la zona de servicios del Puerto de Peñíscola.
- Servicios Infraestructurales. Integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

E. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL. (AD).

EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS: Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativos y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles. Incluye desde locales destinados a albergar Oficinas de Correo, Administración Local o las Agencias de Hacienda, hasta dotaciones de carácter singular como las sedes de las distintas Administraciones.

DEFENSA Y JUSTICIA: Incluye las instalaciones en que se localizan los servicios operativos de distinto tipo ligados a Defensa Nacional, así como las dirigidas al acuartelamiento de los cuerpos armados. Además se incluyen las instalaciones destinadas a ubicar los centros penitenciarios y centros de integración social.

Artículo 6.59. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 6.60. Regulación.

La edificabilidad del uso de Equipamiento será la que se establezca en las condiciones particulares de la zona de ordenación urbanística donde se localicen y, en cualquier caso, el uso de equipamiento público podrá llegar hasta dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor.

No obstante, cuando se trate de dotaciones existentes, la edificabilidad podrá ser superior a la regulada en el apartado anterior, cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, sin que pueda sobrepasar la máxima permitida en un veinte por ciento (20%).

Artículo 6.61. Compatibilidad de Usos.

1. En las parcelas de Equipamientos, además del uso indicado en los Planos de Ordenación Detallada se podrá disponer, hasta un máximo del 25% de la superficie construida total y previo informe de los servicios municipales competente, con destino a cualquier otro uso pormenorizado, excepto usos industriales, turístico y residenciales, que coadyuve a los fines dotacionales previstos o a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.
2. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos

Artículo 6.62. Sustitución de usos de Equipamientos.

1. La sustitución de los usos de Equipamiento en las condiciones del presente artículo no se considera modificación del planeamiento. Ningún uso de Equipamiento podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.
2. Los usos pormenorizados de Equipamiento podrán sustituirse por otro uso de Equipamiento y espacios libres autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
 - Educativo, que sólo podrá ser sustituido por un uso sociocultural, uso deportivo, uso asistencial de las clases de salud, bienestar social y economía social o parque o jardín público.
 - Sociocultural, que sólo podrá ser sustituido por otro sociocultural, educativo o asistencial.

- Salud o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier uso de equipamiento, salvo el de centros de culto y de defensa.
- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos educativos, socioculturales, de salud, bienestar social, economía social y parque o jardín público.
- Servicios Públicos, que podrán ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento salvo el de defensa y justicia.
- En las parcelas calificadas de Asistencial y Servicios públicos podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en estos usos pormenorizados, pudiendo ser sustituidos por cualquier otro de los usos de Equipamiento.

Artículo 6.63. Edificaciones Especiales

1. Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 6.61 respecto al parámetro de la edificabilidad, si las características necesarias para la edificación de Equipamientos hicieran improcedente su implantación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la previa emisión de un informe justificativo por parte de los servicios municipales competente, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes:
 2. En el sistema de ordenación de "alineación a calle" deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.
 - b. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
 - c. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

- d. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
- e. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.
3. Si la edificación se ubica en cualquier otra zona deberá cumplir además las siguientes condiciones:
 - a. El número de plantas no excederá en más de una la que le correspondiera por aplicación de las condiciones particulares de zona.
 - b. La ocupación no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.
4. Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.
5. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

Artículo 6.64. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

1. Los usos de Equipamiento dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
 - a. En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta personas.
 - b. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
 - c. En abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Los equipamientos educativos en la tipología de Escuelas Infantiles, Centros de Educación Primaria, Centros de Educación Secundaria que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE EQUIPAMIENTO.**Artículo 6.65. Condiciones Particulares del Uso Docente.**

Los equipamientos educativos en la categoría de Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 6.66. Condiciones Particulares del Uso Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

Artículo 6.67. Condiciones particulares de los centros de culto.

En las parcelas que se destinen a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

Artículo 6.68. Condiciones Particulares de Usos Asistenciales y de Servicios Públicos.

1. Los Equipamientos de Economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso de Actividades Económicas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.
2. Los Servicios Públicos de Abastecimiento Alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado comercial contenidas en estas Normas.
3. Los tanatorios se ubicarán en edificio de uso exclusivo, y dispondrá de acceso, dependencias y circulación interior del público independiente de los servicios funerarios. Las estancias e instalaciones deberán cumplir las mínimas establecidas en el Decreto 12 de 10-1-95 de la Generalitat Valenciana y disponer de 4 plazas de aparcamiento de 25 m² por cada sala de velatorio

Artículo 6.69. Condiciones particulares del uso Administrativo-Institucional.

1. Los Equipamiento Administrativo en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

2. En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de la parcela.

Artículo 6.70. Condiciones particulares del uso Transporte e infraestructuras urbanas básicas.

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.
2. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gasoducto), por la superficie (carreteras, ferrocarriles, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas.
3. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.
4. Las condiciones a las que se deberá ajustar son las siguientes:
 - A. Condiciones generales de las instalaciones
 - 1º. Las instalaciones apropiadas anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función, acomodándose a la zona de ordenación urbanística del Plan General donde se hallaren, tanto del Suelo Urbano, Urbanizable como del No Urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del

guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m²/m² del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.

2º. Deberá presentarse un Estudio de Detalle para el Intercambiador de Transportes con la zonificación y ordenación del conjunto de los terrenos afectos al servicio, previo a la licencia municipal pertinente, sin perjuicio de las demás autorizaciones y trámites que correspondan por el régimen de concurrencia de competencias.

3º Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

B. Condiciones particulares del uso ferroviario

1º. El sistema ferroviario comprende las siguientes zonas:

- La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos. Está integrada por los terrenos incluidos en el Proyecto de Delimitación y utilización de Espacios Ferroviarios aprobado conforme a la Ley 39/2003.

2º. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de Red Primaria y forman parte de la estructura general del modelo territorial previsto en el presente Plan General.

3º. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y demás normativa aplicable. Respecto a nuevas edificaciones el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación de los Espacios Ferroviarios y en las presentes Normas.

4º. Condiciones de desarrollo

- Para obras de nueva edificación, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el artículo anterior.
- Las actuaciones puntuales interiores al sistema ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollaran en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, los terrenos incluidos en el Proyecto de Delimitación y Utilización de Espacios Ferroviarios serán objeto de formulación de un Plan Especial.

5º. Condiciones generales de diseño

- Los elementos y suelos calificados para el uso ferroviario se someterán a la regulación establecida en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, demás disposiciones vigentes y a lo contenido en estas Normas.
- El establecimiento de nuevas líneas ferroviarias no deberán afectar a la propuesta de clasificación de suelo urbano y urbanizable establecida en el presente Plan General.
- La construcción de pasos a distinto nivel y de instalaciones de servicio se regirá por la normativa específica sobre la materia.

d. En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.

6º. Servidumbre de las ordenaciones colindantes.

- a. Las determinaciones de la ordenación de los terrenos y de las edificaciones afectadas por las servidumbres ferroviarias deberán respetar las limitaciones impuestas por la normativa ferroviaria.
- b. La zona de policía de ferrocarriles podrá destinarse a cualquier uso de espacios libres o de aparcamiento, siempre que no impida o limite el uso ferroviario.
- c. Los promotores de las actuaciones urbanísticas colindantes con la red ferroviaria deberán vallar las lindes con éste. El diseño del espacio colindante facilitará el adecuado mantenimiento del mismo en buenas condiciones de calidad ambiental.

7º. Condiciones de las Zonas de Viales Ferroviarios.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los ferrocarriles, tales como casetas de protección, señalización, etc.

8º. Condiciones de la Zona de Servicio Ferroviario.

Hasta tanto se apruebe el Plan Especial de Ordenación de los terrenos incluidos en el Proyecto de Delimitación y Utilización de Espacios Ferroviarios, se aplicarán las siguientes condiciones:

- a. En la zona de servicio ferroviario (apeadero e instalaciones anexas) que pudiera establecerse podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.
- b. Su edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.
- c. La ocupación no superará el cincuenta por ciento (50%) de la parcela.
- d. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos

C. Condiciones particulares del uso intercambiador de transporte.

1º. Aplicación y condiciones de desarrollo

- a. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a aquellos terrenos que, sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.
- b. Los suelos calificados Intercambiador de Transporte tendrán la consideración de Red Primaria de Equipamiento.
- c. El desarrollo de los terrenos calificados Intercambiador de Transporte se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior, y un estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento.

2º. Condiciones de ordenación y diseño.

- a. En el Intercambiador de Transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.
- b. La edificabilidad será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá

destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal.

- c. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

D. Condiciones particulares de los servicios portuarios.

1º. Se califica la zona de servicios del Puerto de Peñíscola como Red de Servicios Portuarios, perteneciente a la Red Primaria y formando parte de la estructura general del Plan General.

2º. El desarrollo de los terrenos calificados como Portuario se realizará mediante el preceptivo Plan de Utilización de los Espacios Portuarios y la redacción del correspondiente Plan Especial para la ordenación completa de la Zona de Servicio del Puerto.

3º. Condiciones de ordenación y diseño

- a. Las condiciones de diseño para el preceptivo Plan Especial son las impuestas por la legislación estatal y autonómica vigente y las determinaciones de este Plan General y los instrumentos que lo desarrollan.

- b. Son usos admisibles en la Zona de Servicio, las actividades portuarias y sus tareas complementarias. Son usos admisibles en los términos establecidos en el Plan Especial las actividades económicas productivas, los de equipamiento, servicios públicos y usos terciarios.

- c. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

- e. Los edificios existentes localizados en la zona portuaria que por su carácter histórico o artístico deban conservarse, podrán ser destinados a usos públicos o al servicio de los usuarios y visitantes de la infraestructura portuaria.

E. Condiciones particulares de los servicios infraestructurales.

1º. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a. Abastecimiento de agua

- b. Saneamiento

- c. Energía eléctrica

- d. Alumbrado público

- e. Gas

- f. Telecomunicaciones

- g. Residuos sólidos

- h. Radiocomunicación

- i. Otros servicios infraestructurales

2º. Condiciones de desarrollo.

- a. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Servicios Infraestructurales deberá ser elaborados con la máxima colaboración de las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias.

- b. Cuando la ejecución de los Servicios Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

- c. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá

establecer para cada clase de infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

3º. Compatibilidad de usos. Las parcelas calificadas servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, servicios de interés público y social, espacios libres, o a otro uso de los incluidos en el de transporte e infraestructuras básicas.

4º. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de uso dotacional de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanzas en la que se localicen. La edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, sin que pueda sobrepasar la máxima permitida con carácter general en un veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

F. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua

1º. A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el correspondiente plano del Plan General, y a fin de salvaguardar su seguridad:

- a. No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad..
- b. No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c. Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.
- d. Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores se estudiará y propondrá una solución especial

de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2º. Se estará a lo dispuesto en los artículos del Título V de las presentes Normas .

G. Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas

Se estará a lo dispuesto en los artículos del Título V de las presentes Normas, en las ordenanzas municipales, y en las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

H. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.

a. Las condiciones establecidas en las presentes Normas son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

b. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares permitidos por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

c. En el Suelo Urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

d. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al Suelo Urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

e. En el Suelo Urbano, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alienaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

g. En el suelo urbano cuyo régimen de ejecución sea el de Actuaciones Integradas y el suelo urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en el ámbito del conjunto Histórico de Peñíscola, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

h. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión se realizará de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico.

i. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con pasillos aéreos que transcurren por terrenos libres de edificación.

j. Cualquiera solicitud de autorización de modificación de trazado actual de las líneas aéreas de Alta Tensión, sólo se concederá en caso de coincidencia con los trazados de los "pasillos eléctricos" o corredores donde se concentrarán las líneas aéreas de alta tensión.

k. Todas las líneas aéreas de Alta Tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo.

l. De acuerdo con el Real Decreto 1955/2000 las nuevas subestaciones para la dotación de infraestructura eléctrica a los suelos urbanizables, serán financiadas por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión realizada en función de la potencia sobrante, bien por la Empresa Suministradora, o por los promotores de los sectores próximos, hasta 5 años después de la puesta en servicio de la nueva subestación.

m. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de Red Primaria.

n. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán preferentemente integradas dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado, estando prohibida la instalación de subestaciones intemperie.

ñ. Con objeto de eliminar los impactos al paisaje urbano de los postes metálicos, preferentemente se utilizarán columnas metálicas con postes tubulares en sustitución de los antiguos apoyos tradicionales con barras angulares, por la mejora estética que aportan al paisaje y la menor superficie de ocupación sobre el terreno.

o. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, se evitará implantar dentro de las zonas verdes y espacios libres, debiéndose utilizar como criterio óptimo la ubicación del centro de transformación en el interior de las parcelas edificadas, en edificios adecuados a tal fin.

p. En el suelo no urbanizable se evitara disponer todo tendido en aéreo. En casos debidamente justificados, podrán discurrir en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino.

I. Condiciones particulares para el alumbrado público.

Se ajustará a las condiciones del Título V así como las aprobadas por Ordenanzas Municipales o/y en las Bases Generales para la adjudicación de Programas de Actuación Integrada.

J. Condiciones particulares para la red de gas.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

K. Condiciones particulares para la red de telecomunicaciones.

1. En el Suelo Urbano y Urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida la instalación aérea.
2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

L. Condiciones particulares para los residuos sólidos.

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos se atenderá a las ordenanzas municipales en la materia.

M. Condiciones particulares para las instalaciones de infraestructuras de telefonía móvil y radiocomunicación.

1. La regulación establecida en los primeros siete apartados de este precepto se aplica a todas las instalaciones fijas para la infraestructura de la telefonía móvil que cuenten con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 kHz a 300 GHz.

Se excluyen del ámbito de aplicación:

- a. Los equipos y estaciones de Telecomunicación para la Defensa Nacional, la Seguridad Pública y Protección Civil.
- b. Las instalaciones catalogadas de aficionados, siempre que reúnan las dos circunstancias siguientes:
 - Sean de potencia media inferior a 250 W.
 - Transmitan de forma discontinua.
- c. Los equipos y estaciones de Telecomunicación para asegurar la prestación del servicio de radiodifusión y televisión, sin perjuicio de que en su implantación se eviten los lugares con valores singulares y se minimice el impacto paisajístico.

2. Condiciones generales de las instalaciones y funcionamiento de las actividades. Las actividades objeto y las instalaciones que estén vinculadas a ellas, han de ser proyectadas, instaladas, utilizadas, mantenidas y controladas ajustándose a las determinaciones de protección de la salud y seguridad, y a los objetivos de las calidad medioambiental. Los titulares de las actividades las han de ejercer bajo los principios siguientes:
 - a. Evitar cualquier instalación que no garantice la protección de la salud, en cumplimiento del Real Decreto 1.066/2001 de 28 de

septiembre por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctrica o la normativa de protección sanitaria vigente

- b. Garantizar la cobertura de los servicios de radiocomunicación a la población tal y como se expresa en el título III de la Ley 32/ 2003 de 3 de Noviembre General de Telecomunicaciones o norma que la sustituya.
- c. Prevenir las afecciones al paisaje, obligándose a incorporar las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.
- d. Fomentar la compartición de infraestructuras siempre que sea técnicamente viable, suponga una reducción del impacto ambiental y paisajístico y cumplan los requisitos de protección de la salud, según RD 1.066/2001 o norma que lo sustituya.

3. Prohibiciones y limitaciones a las instalaciones.

Con carácter general y, sin perjuicio de la ordenanza municipal específica, no podrán establecerse estaciones base de telefonía móvil en los siguientes casos:

- a. En el suelo clasificado como Urbano
- b. En el suelo clasificado como No urbanizable Protegido, salvo que sea absolutamente necesario para asegurar la prestación del servicio y no exista terrenos sin protección en la zona sin cobertura.
- c. En edificios de menos de ocho metros (8,00 metros) de altura no se permitirá la instalación de estaciones base de telefonía móvil.
- d. En parcelas con uso de equipamiento no podrán instalarse ninguna antena de

radiocomunicación, excepto aquella que vaya dirigida a las propias necesidades del servicio a que se destine debiendo cumplir los niveles de densidad de emisión admitidos en estas normas para los centros sensibles. No obstante, podrán instalarse sin limitaciones en las parcelas con la calificación de servicios infraestructurales.

- e. En las proximidades de los centros hospitalarios y geriátricos, residencias de ancianos, centros educativos y escuelas infantiles sólo podrán instalarse si cumplen las distancias establecidas en el apartado 5 de este artículo.

La solicitud de implantación de una base de telefonía móvil deberá venir acompañada del proyecto técnico oportuno y justificarse suficientemente la necesidad de la ubicación propuesta, así como aportarse un estudio del impacto visual y ambiental.

4. Distancias mínimas en zonas abiertas y de exposición o uso continuado a cumplir por las antenas del tipo de telefonía móvil.

Para dar mayor garantía de preservación del espacio vital de las personas se establece un área de protección en forma de paralelepípedo, trazado a partir del extremo de la antena en la dirección de máxima radiación, con unas distancias mínimas de 10 metros x 6metros x 4metros. En el interior de este paralelepípedo no podrá existir ninguna zona de paso donde exista un uso y exposición continuada para las personas. En el caso de que dicho volumen de protección coincida con alguna zona de paso, será obligatorio modificar la posición del sistema radiante. Las distancias habrá que considerarlas desde el sistema radiante, siempre en la dirección de máxima radiación.

5. Nivel de referencia en suelo urbano y centros sensibles.

El nivel máximo permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizantes en suelo

urbano es de $10 \mu\text{W}/\text{cm}^2$ independientemente de la frecuencia de radiación. En virtud del principio de precaución se consideran como centros sensibles los siguientes: escuelas infantiles, centros educativos, centros sanitarios, hospitales, geriátricos y residencias de ancianos. En el interior de los centros adjetivados como sensibles, se establece un nivel máximo de densidad de potencia por portadora de $0.1 \mu\text{W}/\text{cm}^2$, para las frecuencias de telefonía móvil (GSM, DCS y UMTS).

6. Condiciones de implantación.

A. Estaciones Base de Telefonía Móvil situadas sobre la cubierta de los edificios:

- a Las antenas y sus correspondientes soportes o mástiles nunca podrán situarse sobre el pretil de remate de fachada de un edificio, debiendo retranquearse de cualquier plano de fachada un mínimo de tres metros (3,00 metros).
- b La altura máxima sobre la cubierta plana del conjunto formado por el mástil y la antena, vendrá determinada por el cono de generatriz 45° trazado a partir del pretil de remate de fachada, con un máximo en todo caso de seis metros (6,00 metros). Excepcionalmente se admitirá una altura de hasta ocho metros (8,00 metros) si la propuesta conlleva la eliminación de una previa instalación en la zona de cobertura.
- c Las construcciones destinadas a albergar los equipos de telefonía tendrán, a todos los efectos, la misma consideración que cualquier construcción en cubierta, debiendo ajustarse a los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura establecidos por las distintas condiciones particulares de zona y

guardar las debidas condiciones de composición y armonización con el edificio en que se ubiquen. En cualquier caso, se retranquearán de los planos de fachada un mínimo de tres metros (3,00 metros).

B. Estaciones Base de Telefonía Móvil en superficie libre de parcela.

- a En suelos calificados con el uso residencial, no se permitirá en ningún caso la instalación de estaciones base de telefonía móvil en la superficie no edificada de la parcela.
- b En suelos calificados con el uso industrial, la altura máxima de la antena y su correspondiente mástil será de treinta metros (30,00 metros). La edificación destinada a albergar los equipos así como el conjunto formado por antena y mástil, respetarán en todo caso las separaciones a linderos establecidas por la Normativa de Ordenanzas para los distintos tipos de suelo industrial.
- c En suelos no urbanizables, la altura máxima del conjunto formado por antena y soporte será de treinta metros (30,00 metros) y la separación a los linderos, de la mitad de la altura.

7. Para lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales al respecto y en la normativa sectorial aplicable

8. La solicitud de implantación de instalaciones para el resto de infraestructuras de radiocomunicación deberá venir acompañada del proyecto técnico oportuno y justificarse suficientemente la necesidad de la ubicación propuesta, así como aportarse un estudio del impacto visual y ambiental

9. Para lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales al respecto y en la normativa sectorial aplicable.

CAPITULO VII. USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**Artículo 6.71. Definición y usos pormenorizados**

1. El uso espacios libres y zonas verdes comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados.
 - A. PARQUE PÚBLICO NATURAL (QN), se trata de suelos clasificados como suelo no urbanizable, en situación periférica, que pese a reunir algún tipo de valor paisajístico y/o ambiental poseen características especiales que lo hacen apto para el esparcimiento ciudadano y forman parte de la red primaria de espacios libres del municipio.
 - B. PARQUE (QL): Son aquellos terrenos calificados de espacios libres de uso y dominio público cuya superficie mínima sea de 2,5 hectáreas y en la que se pueda inscribir un círculo de 150 m. de diámetro.

Los Parques se clasifican en:

- 1º. Parque Público de la Red Primaria (PQL), son elementos integrantes de la estrategia de ordenación urbana-territorial adoptada, pertenecientes a la ordenación estructural y constituyen la red primaria de reserva dotacional para el sistema de espacios libres del municipio.
- 2º. Parque Público de la Red Secundaria (SQL), constituyen la red secundaria de reserva dotacional de espacios libres necesarios para satisfacer las demandas de una zona o sector incorporada al proceso urbanístico.

- C. Jardín (JL): Son aquellos espacios libres ajardinados de uso y dominio público destinados al esparcimiento de la población con una superficie mínima de 1.000 m²s en que sea inscribible 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. Suelen tener un nivel de ajardinamiento y amueblamiento urbano adecuado.
- D. Área de Juego (AL): Son aquellos espacios libres de uso y dominio público, colindantes a un equipamiento, destinados principalmente al juego siempre que quepa inscribir un círculo de 12 m. de diámetro y con 200 m²s de superficie mínima.

Artículo 6.72. Condiciones generales del uso espacio libre.

1. Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino.
2. La urbanización de los espacios libres se hará según las determinaciones establecidas en el Título V, relativo a las Condiciones de la Obra de Urbanización de las presentes Normas.
3. En los espacios libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa, tales como Kioscos, templete, pequeños locales para el esparcimiento colectivo o similares, cuya edificabilidad no deberá exceder de tres (3) metro cuadrado construido por cada cien (100) metros cuadrados de suelo de espacio libre.
4. No obstante, los Parques Públicos Naturales que presentan valores paisajísticos y/o ambientales mantendrán la clasificación de suelo no urbanizable siendo las condiciones de uso y edificación las establecidas en el Título XI de las presentes Normas que le sean de aplicación.
5. El resto de Parques y los jardines y zonas verdes, se proyectarán de forma que sea el resultado de la combinación de ámbitos ajardinados o forestados con la ubicación de instalaciones de carácter dotacional compatibles con el uso de espacios libres. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los usos públicos, deportivos,

culturales y aparcamientos con las siguientes condiciones y restricciones.

Los elementos dotacionales previstos, tales como teatro al aire libre, templete de música y actividades deportivas complementarias al aire libre no alcanzarán una ocupación superior al 10% de la extensión total del parque.

Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos y materiales que impactan apreciablemente el carácter natural del parque, en cualquier caso la ocupación de las áreas destinadas a este fin no será superior al 5% de la extensión del parque. Se permitirán la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos, siempre que no suponga la pérdida de los elementos vegetales de la superficie afectada por dicho uso compatible

CAPÍTULO VIII. USO DE RED VIARIA

Artículo 6.73. Definición y usos pormenorizados

1. El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.
2. La Red Víaria integra los siguientes usos pormenorizados:
 - A. Viario (RV): compuesto por las vías de comunicación. 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 este Reglamento, se consideran elementos de la Red Víaria (RV).

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

Artículo 6.74. Jerarquía, clases y categorías del Viario

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en dos grupos:
 - a. Viario de la Red Primaria: Constituido por aquellas vías que canalizan tanto los flujos nacionales y regionales y comarcales, los que estructuran el término, y los que constituyen la estructura viaria básica de los terrenos incorporados al proceso urbanístico. Está constituida por tres clases:
 - a.1 Viario de Nivel Territorial (RVA), que incluye las autovías y carreteras de acceso al término municipal.
 - a.2 Viario Urbano Principal (RVB), que constituye el sistema arterial del municipio, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada entre las diferentes zonas que conforman la realidad urbana de Peñíscola. Es, también, el fundamento de la red de transporte colectivo en superficie.
 - a.3 Viario Secundario estructurante (RVC): Aquel que tiene como función complementar el Viario de los niveles anteriores, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. En términos de tráfico, se trata de la red que canaliza los tráficos generados/atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el Viario Territorial e Interurbano.

- b. Resto de la red viaria local: constituido por el sistema viario de carácter local que permeabiliza y capilariza y versatiliza la accesibilidad de cada una de las áreas y sectores de ordenación.
2. El Viario Principal forma parte de la estructura general y orgánica del Plan General.
3. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos, y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.
 - b. Zonas ajardinadas asociadas al viario: Aquellos espacios destinados a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general, a mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de integración paisajística de estas infraestructuras.
 - c. Red peatonal: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.
 - d. Estacionamiento en vía pública (aparcamiento): Aquellas áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar de forma temporal.
 - e. Plataforma reservada: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte.

Artículo 6.75. Aplicación y régimen

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley

25/1998, de Carreteras del Estado y en la Ley de Carreteras de la Generalitat Valenciana.

2. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en Ley 25/1998, de Carreteras del Estado o en su caso en la Ley autonómica.
3. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial y en el Reglamento General de Circulación.

Artículo 6.76. Condiciones de diseño.

1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan General.
2. Las características y dimensiones de la red viaria será acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas.
3. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.
4. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.
5. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en el Decreto regulador de la Accesibilidad y Eliminación de Barreras.

6. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso complementario el uso servicios infraestructurales.
7. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos, en las condiciones establecidas por las presentes Normas.
8. En cuanto al uso de garajes-aparcamientos públicos, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4º del presente Título.
9. El diseño del viario en los instrumentos de planeamiento de desarrollo estará a lo especificado en el Título II y V de las presentes Normas.

Artículo 6.77. Red peatonal y zonas ajardinadas asociadas al viario

1. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas, y diversificación de tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.
2. La modificación de aquellas áreas zonas ajardinadas asociadas al viario que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.
3. Las calles, plazas y espacios peatonales estarán concebidos para el movimiento exclusivo de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto.
4. Las características y dimensiones de estas áreas serán acordes con esta función, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 6.78. Condiciones Específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras

conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.
3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modifique el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.
4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.
5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cien (100) viviendas.

Artículo 6.79. Plataformas Reservadas

1. En función del modo de transporte o tipo de vehículo al cual se destinan las plataformas reservadas se distinguen los siguientes tipos:
 - a. Carril-bus: Reservada al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.
 - b. Carril-bici: Constituido por aquellas bandas reservas a la circulación de bicicletas.
2. En la definición, estudio o proyecto de tramos de vía pública de nueva creación se deberá valorar la conveniencia de incluir plataformas reservadas a su servicio.



DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I.	APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	CAPÍTULO VIII.	CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS
CAPÍTULO II.	CONDICIONES DE LA PARCELA.		
CAPÍTULO III.	CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS		
SECCIÓN I.	DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.		
SECCIÓN II.	CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.		
SECCIÓN III.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.		
SECCIÓN IV.	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.		
SECCIÓN V.	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.		
CAPÍTULO IV:	SISTEMA DE ORDENACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS.		
SECCIÓN I:	SISTEMA DE ORDENACIÓN		
SECCIÓN II:	CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS		
CAPÍTULO V.	CONDICIONES DE ESTÉTICA.		
CAPÍTULO VI.	CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS		
SECCIÓN I.	CONDICIONES DE CALIDAD		
SECCIÓN II.	CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES		
CAPÍTULO VII.	CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS		
SECCIÓN I.	DOTACIONES DE SERVICIOS		
SECCIÓN II.	DOTACIONES DE COMUNICACIÓN		
SECCIÓN III.	SERVICIOS DE EVACUACIÓN		
SECCIÓN IV.	INSTALACIONES DE CONFORT		

CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**Artículo 7.1. Aplicación.**

1. Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrolle el Plan General.
2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.
3. No obstante, las disposiciones contenidas en este Título lo son sin perjuicio de lo establecido al efecto por la legislación sectorial vigente en cada momento.

Artículo 7.2. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, y sin perjuicio del régimen específico que se establece en el apartado 3 siguiente, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:
 - 1.1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a. Obras de conservación y mantenimiento:

Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b. Obras de consolidación:

Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c. Obras de acondicionamiento:

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d. Obras de restauración:

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

1.2. Obras de reforma:

Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- a. Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general.

También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

- b. Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
- c. Reforma General: Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.
- 1.3. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.
- 1.4. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:
 - a. Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preeexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
 - b. Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

- c. Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
 - Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.
- d. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.
3. En el ámbito del Conjunto Histórico, se estará a lo dispuesto sobre los tipos de obras recogidos en el Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola.

Artículo 7.3. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
 - a. Condiciones de parcela.
 - b. Condiciones de situación y forma de los edificios.

- c. Condiciones de calidad e higiene.
- d. Condiciones de dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de seguridad.
- f. Condiciones ambientales.
- g. Condiciones de estética.

3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios así como las de seguridad podrán ser completadas mediante Ordenanzas Municipales específicas.

4. Las condiciones ambientales se regulan por lo dispuesto en el Título VIII.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.**Artículo 7.4. Definición.**

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 7.5. Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 7.6. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

- a. Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b. Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

- c. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Líder frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el líder opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un líder en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de líder frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
- d. Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 7.7. Relación entre edificación y parcela.

- 1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.
- 2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 7.8. Segregación y agregación de Parcelas.

- 1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.
- 2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie si cumplimentan el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

Artículo 7.9. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, así como con su calificación pormenorizada (zona de ordenanza particular). El planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada, así como en su caso el proyecto de repartición le otorgará un código para su correcta identificación. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de repartición, parcelación o compensación aprobados (Atalayas, Cerro Mar, Urmi...) y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 7.10. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
 - b. Estar calificada con uso edificable.
 - c. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.
 - d. Que tenga la condición de solar.
 - e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.

CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**SECCIÓN I. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.****Artículo 7.11. Condiciones de situación y forma de los edificios.**

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 7.12. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

SECCIÓN II. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.**Artículo 7.13. Alineación exterior.**

1. La alineación pública o alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Completa o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales- o espacios libres de uso público- de las parcelas.

En suelo urbano consolidado el presente Plan General, salvo en las actuaciones puntuales o aisladas relativas al viario o espacios públicos, no pretende alterar las alineaciones públicas existentes a su entrada en vigor y que se contienen en las actas de alineaciones y rasantes y en la documentación oficial del Ayuntamiento sobre planes y proyectos de urbanización ya ejecutados. Por ello, las alineaciones resultantes de calificaciones de viario identificadas como "existente" señaladas en los Planos de Ordenación Pormenorizada pueden ser objeto

del ajuste necesario -a fin de corregir las imprecisiones de detalle de la cartografía utilizada como base- con ocasión de cualquier solicitud de licencia sobre las parcelas colindantes a fin de fijar por la Administración Municipal el acta de alineaciones y rasantes de conformidad con los antecedentes administrativos.

No procederá este ajuste cuando de las determinaciones del propio Plan General se deduzca la voluntad de alteración puntual de la existente en dicho tramo a fin de mejorar la permeabilidad y conectividad del sistema viario aun cuando no esté identificada como Actuación Puntual, en cuyo caso podrá aplicarse lo previsto en el artículo 9.1 de estas Normas a fin de compensar la afección sobre la parcela edificable.

De igual forma, en todo caso será tomada como nueva alienación pública la establecida en los Planos de Ordenación Pormenorizada tanto en suelo urbano consolidado como en el no consolidado cuando se indique con la leyenda de vial o espacio público "propuesto".

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 7.14. Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección de cada plano de fachada, tanto interior como exterior, del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Ordenación Pormenorizada con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Ordenación Pormenorizada que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 7.15. Fachada y medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos

constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 7.16. Alineación virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 7.17. Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.
4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 7.18. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
 - a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
 - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.
4. A efectos de fijar el retranque, se considerarán como calles regladas aquellas en que se especifica un retranqueo igual para toda la calle, sea cual fuere la zona que atraviesan.

La relación de calles regladas del Plan General del 1977, son asumidas por el Presente Plan General y se relacionan a continuación:

C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, y C-7.

N-1.

P-2, P-8, P-16 y P-25.

Los retranqueos a zonas verdes o espacios libres públicos será como mínimo, de 3 mts.

5. En aquellas zonas de Suelo Urbano cuya tipología edificatoria sea la de bloque abierto, con edificación retranqueada de la alineación oficial, en dichos retranqueos podrán instalarse cerramientos provisionales, previa concesión de Licencia de Obra menor, en las terrazas vinculadas, tanto funcional como desde el punto de vista de su titularidad, a los locales anexos en planta baja con actividades legalmente implantadas y en vigor del edificio, siempre como ampliación o suplemento de la misma. Las condiciones para hacer uso de esta posibilidad son:

- a. Estas actividades únicamente podrán ser aquellas propias del uso comercial, hostelero o de servicios, no permitiéndose en modo alguno los usos de vivienda, habitación o similares.
- b. La provisionalidad de la obra debe deducirse de las propias características de la misma, quedando vinculada a la actividad del local al que sirve hasta en tanto ésta permanezca en vigor.
- c. Los cerramientos podrán ser acristalados en su frente y laterales recayentes a vial o espacios libres, con disposición de carpintería bien en materiales nobles como hierro de forja o madera tratada, bien en materiales ligeros como aluminio, acero inoxidable, PVC o similares.
- d. Los laterales a otros cerramientos podrán ser opacos, de carpintería y paños de los mismos materiales anteriores.
- e. La cubierta deberá ser necesariamente inclinada, con pendiente máxima del 5%, a una única agua hacia el frontal, de tal forma que su diseño y conformación sean compatibles tanto con la estética de la edificación a la que se adosa, como en lo que respecta a las condiciones de seguridad y habitabilidad.
- f. No se autorizarán otros cerramientos con materiales distintos de los anteriores, impropias de su entorno costero y turístico, o que no permitan cierta facilidad de limpieza, tales como lonas, plásticos o similares.
- g. Podrán adosarse a la alineación oficial, pero ninguno de sus elementos podrá ocupar o proyectarse en vuelo sobre el espacio público. Asimismo, la actividad a implantar en la instalación no deberá necesitar funcionalmente, de forma permanente, del espacio público colindante.

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, para cualquier petición de Licencia de Obras, ésta se sujetará previamente a la autorización de inicio de actividad o Licencia de Apertura, en la forma prevista en el Art. 474.3 del ROGTU.

Asimismo, con independencia de todo lo anterior, podrán disponerse en cualquier caso mesas, sillas y sombrillas propios de terrazas al aire libre, igualmente previa autorización municipal

Artículo 7.19. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.
2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.
3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 7.20. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 7.21. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

SECCIÓN III.**CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.****Artículo 7.22. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.**

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 7.23. Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 7.24. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 7.25. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que queden libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 7.26. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.
3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros. La cubierta de esta construcción será plana o inclinada y deberá cumplir las condiciones establecidas en la ordenanzas particulares de la zona en la que se enclave.

SECCIÓN IV. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.**Artículo 7.27. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.**

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.
5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo 7.28. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. A los efectos del cómputo como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante se estará a lo dispuesto en el artículo 2.9 "régimen del subsuelo". No computarán los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores

de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y las edificaciones auxiliares.

Artículo 7.29. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

SECCIÓN V. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**Artículo 7.30. Volumen contenedor.**

Volumen contenedor es el definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dependiendo del sistema de ordenación, el volumen contenedor vendrá determinado de la siguiente manera:

1. En el sistema de ordenación a calle el volumen contenedor vendrá definido por uno o varios planos horizontales, en función de los supuestos regulados en el artículo 7.35 de las presentes Normas Urbanísticas, trazados- desde la cota o cotas de referencia- a las alturas establecidas en las condiciones particulares de cada zona de ordenación urbanística,
2. En el sistema de ordenación de edificación abierta el volumen contenedor vendrá delimitado por la combinación de un plano horizontal y otro paralelo a la pendiente natural del terreno trazados, desde el punto medio del lindero de parcela de mayor cota de rasante, a las alturas fijadas en las condiciones particulares de las correspondientes zonas de ordenación urbanística.

Artículo 7.31. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del volumen contenedor.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:
 - a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado será plano o inclinado. En este último caso la inclinación nunca habrá de superar los 30° sexagesimales.
 - b. Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.
4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
5. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 7.32. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.
2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.
3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada uno de los tramos de forjado que tengan la consideración de planta baja no excederán del Volumen contenedor.

4. En los edificios situados en primera línea de playa - entendiéndose como tal los situados a menos de 50 mts. de la Zona Marítimo-Terrestre-, con el fin de evitar la producción de sombras sobre la playa, quedará limitada la altura permitida en la ordenanza particular según la siguiente regla: La sombra arrojada por el edificio, considerando la incidencia de los rayos solares con una inclinación de 30°, no deberá sobrepasar la línea del Paso Marítimo o, en su defecto, la línea que delimita la zona Marítimo- Terrestre. Por consiguiente, sólo podrá alcanzar la altura máxima con los retranqueos necesarios.
- c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- d. Los remates de las cajas de escaleras y depósitos no podrán sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. El resto de construcciones auxiliares no podrá superar los trescientos (300) centímetros. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatrocientos (400) centímetros. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Artículo 7.33. Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Artículo 7.34. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

1. En el Sistema de ordenación de alineación a calle.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona, y cumplan con la Norma HD 91 de Habitabilidad y Diseño de la comunidad Valenciana o cualquier reglamentación que la sustituya.
- b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de ciento ochenta (180) centímetros de altura.

- e. Los áticos, en las condiciones establecidas en las correspondientes zonas de ordenación urbanística.
- f. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

2. En el Sistema de ordenación de edificación abierta.

Por encima del volumen contenedor definido en las condiciones particulares de las zonas de ordenación urbanística sólo se permitirán los remates del edificio de carácter decorativo.

Artículo 7.35. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Sistema de Ordenación de alineación a calle:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

- 1.1. Edificios con frente a una sola vía:

- a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150)

centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

- b. Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, tomando como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando, únicamente a estos efectos, cada tramo como fachada independiente.

El volumen contenedor quedará definido, en este supuesto, por tantos planos horizontales como tramos de fachada hayan resultado de la aplicación de la regla anterior.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- a. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima cinco (5) metros en cada frente a vial.
- b. Si las alturas reguladoras fueran diferentes, por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

- a. En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, y las diferencias de rasante entre los mismos sea menor o igual a tres (3) metros el volumen contenedor quedará definido por un plano horizontal trazado en la cota de referencia del vial de mayor rasante, admitiéndose, por tanto el incremento de altura que se produce en el frente al vial de menor rasante.
- b. En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales y las diferencias de rasante entre los mismos sea superior a tres (3) metros, a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela, se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas resultantes les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el artículo 7.30 para el Volumen contenedor.
- c. En el caso que las alturas reguladoras sean diferentes será de aplicación las determinaciones establecidas en el apartado b anterior.

- 1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.
- 1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b. de este Artículo.

2. Sistema de ordenación de Edificación Abierta:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

- 2.1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior a ciento veinticinco (125) centímetros e inferior a doscientos (200) centímetros con relación a la cota natural del terreno en cualquier punto del área de movimiento. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar el Volumen contenedor en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.
- 2.2. La altura máxima de la edificación quedará fijada, en cada uno de sus puntos, desde la cota del suelo que tenga la consideración de planta baja hasta el límite del Volumen contenedor.
- 2.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o porción de planta que tenga la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total.

Artículo 7.36. Altura de las edificaciones.

Cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).

Artículo 7.37. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
 - a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

- b. Planta baja.
 - En el sistema de ordenación de alineación a calle, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento veinte (120) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. Esta determinación será de aplicación en cualquier punto del interior de la parcela.
 - En el sistema de ordenación por edificación abierta la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima y los doscientos (200) centímetros por debajo de la rasante del terreno en cualquier punto del interior de la parcela.
- c. Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
- d. Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- e. Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.
- f. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 7.38. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 7.39. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.
2. El número total de sótanos, no podrá exceder de dos (2).

Artículo 7.40. Entreplantas.

1. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo 7.41. Planta baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

- a. En el sistema de ordenación de "alineación a calle": un mínimo de trescientos (300) centímetros y un máximo de cuatrocientos veinte (420) centímetros.
- b. En el resto de sistemas de ordenación, doscientos ochenta (280) centímetros desde el forjado inferior de la planta baja. En todo caso, el forjado de cubierta de la planta baja distará un mínimo de trescientos (300) centímetros desde la cota natural del terreno.

Artículo 7.42. Planta piso.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo la establecida en la Normativa de viviendas de Protección Oficial. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Artículo 7.43. Áticos y plantas bajo cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros. En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad todo espacio con altura superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 7.44. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
 - 2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - a. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - b. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios

vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los Artículos siguientes.

- 2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
- 2.3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
- 2.4. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 7.45. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 7.46. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

Artículo 7.47. Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan General en las condiciones particulares de zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ($h/3$), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

- a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medidos en la forma citada en los Artículos 7.45 y 7.46.

- b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	EN RELACIÓN CON LA ALTURA	DIMENSIÓN MÍNIMA ABSOLUTA (metros)
Patios vivideros	$2/3 h$	5,00
Patios de luces:		
- Si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	$h/3$	3,30
- Si sólo ilumina la cocina	$h/4$	3,00
Patios de ventilación	$h/5$	2,00

- c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

- d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

- e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo siguiente.

Artículo 7.48. Dimensión de los patios abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ($h/3$) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 7.49. Dimensión de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de trescientos (300) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 7.50. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

Artículo 7.51. Acceso a patio.

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.
2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 7.52. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.
2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.
3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 7.53. Cubrición de patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad

Artículo 7.54. Régimen de mancomunidad de patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

CAPÍTULO IV: SISTEMA DE ORDENACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS.**SECCIÓN I: SISTEMA DE ORDENACIÓN****Artículo 7.55. Sistemas de ordenación y clases**

1. Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.
2. Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

Artículo 7.56. Ordenación por alineación de calle

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.
2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.
3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

Artículo 7.57. Ordenación por edificación aislada

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

Artículo 7.58. Ordenación por definición volumétrica

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.
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.
3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

SECCIÓN II: CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS**Artículo 7.59. Tipologías**

1. Las tipologías edificatorias son las que definen la edificación concreta, los diversos usos y modos de organización de la edificación en relación con la parcela.
2. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela. Se dividen en las siguientes:

1. Residencial Manzana Densa (RMD).

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a fachada, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.

2. Residencial Manzana Cerrada (RMC).

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a dos terceras partes (2/3) de la altura de la edificación.

Se permitirán patios de luces interiores y patios abiertos, en las condiciones reguladas en el presente Título y en las determinaciones particulares de cada zona, dando cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 7.44 y ss de las presentes Normas Urbanísticas.

El patio interior de manzana no podrá utilizarse como aparcamiento en más de un 30% de su superficie, ni podrá cubrirse.

3. Residencial Unitario (Ru).

- Bloque exento (BE):
- Bloque adosado (BA):
- Bloque adosado (BAP): Bloque adosado pareado
- Bloque adosado (BAM): Bloque adosado entre medianeras

4. Residencial Múltiple (Rm).

- Bloque exento (BE).
- Bloque exento vertical (BEV): Bloque exento vertical
- Bloque exento horizontal (BEH): Bloque exento horizontal
- Bloque adosado (BA).
- Bloque adosado vertical (BAV): Bloque adosado vertical
- Bloque adosado horizontal (BAH): Bloque adosado horizontal

5. Actividades Económicas (AE).

- Bloque exento (BE).
- Bloque adosado (BA).

6. Equipamiento (EQ).**Artículo 7.60. Residencial unitario**

Se entiende como tal a la edificación, localizada en parcela individual que cumpla con las condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos para cada zona, admitiéndose en cualquier caso una sola vivienda por parcela.

Los espacios libres que se generen estarán dedicados a jardín privado, pudiendo adjudicarse a cada vivienda.

1. Bloque exento (BE): Vivienda Unifamiliar Aislada.

Se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 3 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

2. Bloque adosado (BAP). Vivienda Unifamiliar Pareada:

Se entiende como tal a la tipología edificatoria en una o dos plantas tal que uno de sus lados es medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación deben separarse de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, y no se admitirán reducciones de la parcela mínima.

3. Bloque adosado (BAM). Vivienda unifamiliar entre medianeras:

Es aquella tipología edificatoria en una o varias plantas de altura en la que dos de sus lados son compartidos por otras edificaciones de las mismas características, excepto, cuando la edificación llega al límite del solar en sus lados medianeros. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

Artículo 7.61. Residencial múltiple.

Es la edificación o edificaciones destinadas a albergar más de un grupo familias, con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno, ya sean en horizontal o vertical la disposición de la edificación.

1. Bloque Vertical (BV):

Es la tipología edificatoria que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas. En función de su posición dentro de la parcela podemos encontrarnos con las siguientes categorías:

- a. Bloque exento vertical (BEV), cuando la edificación se sitúe separada de todos los linderos de la parcela.
- b. Bloque adosad vertical (BAV), cuando la edificación se adose, al menos, a uno de los linderos de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

2. Bloque Horizontal (BH):

Es aquella tipología con parcela común proindivisa que adosa las viviendas por sus linderos laterales, admitiéndose así mismo las agrupaciones con fondo común y patios centrales cada dos viviendas como máximo, de dimensiones mínimas 3x3 m. En cualquier caso, las viviendas quedarán libres por su frente, retranqueándose o no, según se indique en las Normas Particulares. Para el otorgamiento de la licencia de primera utilización será preciso presentar escritura de división horizontal.

En función de su posición dentro de la parcela pueden presentarse las categorías de bloque exento (BEH) y bloque adosado (BAH).

El número de viviendas máximo por parcela vendrá fijado en las Normas Particulares de cada zona de ordenación urbanística.

Artículo 7.62. Actividades Económicas (AE)

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas están destinadas a albergar fundamentalmente usos contemplados dentro de los usos globales de Actividades Económicas definidos en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

En las zonas con uso global distinto al de actividades económicas donde por compatibilidad de uso puedan proponerse nuevas edificaciones industriales, estas se ajustarán a las características tipológicas de la zona en cuestión; así mismo, las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza de Actividades Productivas y Usos Terciarios en concreto regularán las características edificatorias y posición respecto a las alineaciones de las construcciones.

1. Bloque exento (BE):

Aquella que obligatoriamente ha de separarse de todos los linderos de la parcela, destinándose al espacio libre privado que bordea la edificación a jardín privado, aparcamiento o patio de maniobra, de acuerdo con lo que se especifique para cada zona en cuestión con las Normas Particulares.

2. Bloque adosado (BA):

Aquella en que la edificación se ajusta a la alineación o se retranquea de ella- en función de lo regulado en las condiciones particulares de la zona de ordenación urbanística- configurando una fachada continua, y se adosa, al menos, a uno de los linderos restantes de la parcela.

Artículo 7.63. Equipamiento (EQ)

Los equipamientos se ajustarán a las condiciones edificatorias y tipologías admitidas para cada zona o subzona de Ordenanza, permitiéndose soluciones tipológicas distintas, justificadas en función de la situación, uso y características del equipamiento que se proponga.

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE ESTÉTICA.**Artículo 7.64. Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 7.65. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración Urbanística Municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 7.66. Armonización de las construcciones en su entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Artículo 7.67. Protección de los ambientes urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.
2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.
3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de

reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Artículo 7.68. Fachadas.

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

Artículo 7.69. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada,

Artículo 7.70. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

Artículo 7.71. Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados la Administración Urbanística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas soluciones en los huecos.

Artículo 7.72. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 7.73. Plantas bajas porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no lesionen los valores ambientales del lugar.

Artículo 7.74. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 7.75. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.
4. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección.

Artículo 7.76. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.
4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 7.77. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parapoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
 - a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
 - b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
 - c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
 - d. En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 7.78. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Artículo 7.79. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 7.80. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las estéticas.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 7.81. Cerramientos.

1. Será obligatoria la valla en todas las edificaciones que tengan un retranqueo respecto a la alineación oficial o linde de parcela. En esta valla deberá ubicarse una caseta cerrada para recogida general de basuras.
2. Valla o cerramiento de parcelas en terrenos llanos.- Se podrá construir con material macizo o paramentos ciego hasta una altura de un metro y sobre éste se podrá elevar con celosía o malla metálica o cualquier material calado, con una altura de 1'50 mts.; por lo que la altura máxima de la valla será de 2'50 mts.

Igualmente, podrá cercarse la parcela o terreno mediante seto vegetal o arbolado junto al linde, sin que el elemento vegetal sobreponga éste o la alineación oficial. Asimismo, detrás de la valla podrá plantarse todo tipo de seto o arbolado sin limitación de altura.

3. Valla de cerramiento de parcelas en terreno con pendiente.- Toda urbanización legalmente aprobada cuenta o deberá contar en el futuro con el tipo y características de la valla a autorizarse dentro de su recinto.

En otros supuestos, cumplirá con las condiciones fijadas en terreno llano, no pudiendo sobrepasar las alturas fijadas en ningún punto de la valla.

Artículo 7.82. Protección del arbolado.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.
4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
5. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

7. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 7.83. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

Artículo 7.84. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

CAPITULO VI. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**Artículo 7.85. Definición**

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 7.86. Aplicación

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCIÓN I. CONDICIONES DE CALIDAD**Artículo 7.87. Calidad de las construcciones**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

Artículo 7.88. Condiciones de aislamiento

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.
2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente

impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

SECCIÓN II. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES**Artículo 7.89. Local**

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

Artículo 7.90. Local exterior

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
 - d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 7.91. Piezas habitables

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso.

Artículo 7.92. Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación. En el supuesto de edificios residenciales con locales comerciales en planta baja que puedan contar con cocinas se establecerán conductos independientes para posibilitar la eliminación de humos.
4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 7.93. Oscurecimiento de las piezas habitables

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

CAPITULO VII. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS**Artículo 7.94. Definición**

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

Artículo 7.95. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

SECCIÓN I. DOTACIONES DE SERVICIOS**Artículo 7.96. Dotación de agua potable**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.
4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 7.97. Energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 7.98. Gas energético

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 7.99. Combustibles

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

3. Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 7.100. Energías alternativas

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

SECCIÓN II. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN**Artículo 7.101. Telefonía**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 7.102. Radio y Televisión

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

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 7.103. Telecomunicaciones

1. Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones o norma que la sustituya.
2. Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.
3. Todos los edificios, además de las canalizaciones telefónicas y antenas colectivas de televisión y radio a que hacen referencia los artículos anteriores, deberán contar con una infraestructura común de telecomunicaciones de conformidad con el RD-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación o norma que la sustituya.

Artículo 7.104. Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCIÓN III. SERVICIOS DE EVACUACIÓN**Artículo 7.105. Evacuación de aguas**

1. Los edificios tendrán sistemas de evacuación de aguas pluviales y residuales.
2. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela

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

3. Las condiciones de la evacuación de agua residuales se ajustarán a las normas contenidas en el artículo 8.6 de estas Normas

SECCIÓN IV. INSTALACIONES DE CONFORT**Artículo 7.106. Instalación de clima artificial**

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinan, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación

por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquellas otras que puedan imponerle la Ordenanza Municipal de aplicación.
6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, cuando:
 - Se aíslle perfectamente el hueco de instalación del aparato con el resto del cerramiento.
 - Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de tres (3) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y de dos (2) metros a huecos de otros locales o viviendas. Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de cinco (5) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y tres (3) metros a huecos de otros locales o viviendas. No se podrán colocar en esta situación aparatos de potencia superior a las 10.000 frigorías/hora.
 - Si se hace sobre el espacio público, no se hará a una altura menor de tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias.
 - El nivel máximo admisible de ruido al exterior será de 50 dB (A).

Artículo 7.107. Aparatos elevadores

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Los ascensores se instalarán cuando, en función de las condiciones de forma y volumen de las edificaciones, se considere obligatorio. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

CAPITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 7.108. Definición

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas por Ordenanzas Municipales.

Artículo 7.109. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 7.110. Accesos a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 7.111. Visibilidad del exterior

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 7.112. Señalización en los edificios

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 7.113. Puerta de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas. En el caso de viviendas unifamiliares las dimensiones mínimas podrán reducirse a 1,00 m de anchura y 203 cm de altura.

Artículo 7.114. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.

- b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
- c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 7.115. Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.
2. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderá que cumplen estas condiciones las soluciones suficientemente avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.
4. No se admiten escaleras para uso del público sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de otros fines. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

Artículo 7.116. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros.

Artículo 7.117. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios será de aplicación el Decreto 193/1.988 de 12 de diciembre por el que se aprueban las "Normas para la accesibilidad y eliminación de Barreras arquitectónicas" (D.O.G.V. 2 de febrero), o cualquier otra Disposición que la supliere.

Artículo 7.118. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establezca la Norma Básica de la Edificación vigente. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.
2. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad contra incendios para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 7.119. Prevención de las caídas

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo

superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepecho y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.



DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

- CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES
- CAPITULO II. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LOS EDIFICIOS Y LAS ACTIVIDADES
- CAPITULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL
 - SECCIÓN I. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS
 - SECCIÓN II. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.
 - SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE LA FAUNA
 - SECCIÓN IV. PROTECCIÓN DEL SUELO
 - SECCIÓN V. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL
 - SECCIÓN VI. PROTECCIÓN DEL LITORAL
- CAPITULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES
- CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
 - SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.
 - SECCIÓN II. INTERVENCIONES EN LA EDIFICACIÓN CATALOGADA
 - SECCIÓN III. ELEMENTOS PUNTUALES EN EDIFICACIÓN CATALOGADAS.
 - SECCIÓN IV. DEL PATRIMONIO URBANO CATALOGADO
 - SECCIÓN V. DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO
 - SECCIÓN VI. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**Artículo 8.1. Aplicación**

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente Título deriva de las determinaciones de la legislación sectorial, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa.
2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:
 - a. Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
 - b. Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
 - c. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
 - d. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
 - e. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera..
- f. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
- g. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

4. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

5. Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la normativa autonómica de aplicación que será completada por lo dispuesto en el presente Título y las Ordenanzas Municipales que se aprueben. De forma especial se estará a lo dispuesto en el PATRICOVA en cuanto a protección medioambiental se refiere.

De igual forma serán de aplicación preferente las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentra, entre otras:

- La Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas
- La Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas.
- La Ley 10/1998 de Residuos.
- La Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre.

CAPITULO II. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LOS EDIFICIOS Y LAS ACTIVIDADES**Artículo 8.2. Definición**

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas por Ordenanzas Municipales.
2. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:
 - Compatibilidad de actividades.
 - Vertidos sólidos (basuras).
 - Vertidos líquidos (aguas residuales).
 - Vertidos gaseosos.
 - Contaminación acústica y vibratoria.
 - Protección contra incendios.
 - Utilización de explosivos.
3. Las condiciones ambientales son de aplicación a las actividades y en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

Artículo 8.3. Compatibilidad de actividades

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades innocuas o autorizadas por la Ley 2/2006, de Previsión de Contaminación y Calidad Ambiental y su decreto de desarrollo 127/2006.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a. No realizar operaciones que generan emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que resulten molestas o superiores a las establecidas en las Ordenanzas municipales aprobadas o que se aprueben y legislación aplicable en materia sobre protección del ambiente atmosférico.
 - b. No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.
 - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.
 - d. Tener maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas vigentes que en su caso se redacten o la normativa general de aplicación.
 - e. No transmitir al exterior nivel de ruido superiores a los admitidos por las Ordenanzas Municipales. En defecto de estas, se aplicarán los siguientes:
 - e.1. 35 dbA de 8 a 20 horas.

e.2. 30 dbA de 20 a 8 horas.

- f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.
3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas o, en su caso, el restablecimiento de la situación jurídica preexistente.
4. No obstante todo lo anterior, queda prohibida la implantación de las actividades de carácter terciario recreativo incluidas en el apartado III, puntos 4 y 6, del anexo del Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, cuando en el ámbito de una circunferencia de 175 m. de radio, con centro en la edificación en la que se solicite su implantación exista otra actividad en funcionamiento de estas características.

Artículo 8.4. Clasificación de actividades

1. Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" y "peligrosas", se estará a lo dispuesto en la Ley 2/2006, de Previsión de Contaminación y Calidad Ambiental y su decreto de desarrollo 127/2006, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Normas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.
2. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas podrá aprobar Ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten la categoría y los supuestos de aplicación establecidos.
3. Para el correcto almacenaje de los productos tóxicos en las industrias situadas en áreas con problemas de inundaciones y para la impermeabilización de los suelos donde puedan filtrarse sustancias tóxicas durante el proceso de producción, se estará a lo establecido en la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos y Real Decreto 833/1988 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986.

Artículo 8.5. Vertidos sólidos

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
2. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley de Residuos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.
3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.
4. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.
5. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.
6. El Ayuntamiento establecerá unas Ordenanzas Municipales de desechos y residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal.
7. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogidas de residuos.
8. Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en aquellos puntos que deberán elegirse dentro del suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas, y en aplicación de los criterios de la Ley 42/1995 sobre residuos sólidos urbanos y de la Ley 10/1998 de Residuos.

Artículo 8.6. Vertidos líquidos

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispone la Ley de Aguas respetándose los

parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y en las normas autonómicas de aplicación.

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

Los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización de todos los sectores de suelo urbanizable dispondrán de sistemas de saneamiento que impidan fugas de aguas residuales, y de depuración, con condiciones de reutilización, del agua o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público o al medio marino con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998.

4. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales de los edificios y actividades quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente, y caso de no existir las determinaciones técnicas establecidas por la empresa gestora de la red.

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

6. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes (en especial el Reglamento del Dominio Público Hidráulico) y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento,

de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En caso de que no se cumpla alguna de las condiciones anteriores las industrias estarán obligadas a depurar previamente las aguas, permitiéndose a este efecto la construcción de estaciones depuradoras para una o varias industrias.

7. La independencia de la instalación se asegurará mediante: cierre hidráulico a la salida de los aparatos en el interior de la vivienda, ventilación de las bajantes con el exterior, arquetas accesibles a pie de bajante o en su defecto, si la red es colgada, se dispondrá de registros en los puntos de encuentro entre bajante y red horizontal, y por último, mediante pozo general, preferentemente sifónico, en la conexión a la red de alcantarillado.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, especialmente las arquetas de colectores horizontales. Los cuartos de contadores dispondrán de sumidero sifónico.

8. La evacuación de aguas residuales se realizará mediante conexión a la red de alcantarillado, estando esta conexión provista de pozo registrable. En ausencia de red de alcantarillado, la evacuación se efectuará mediante un sistema de depuración y vertido según la NTE-ISD.

9. Las fosas sépticas estarán sujetas a los siguientes extremos:

- No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.
- La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se vierten en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.
- Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:
 - 10 cm en el fondo para depósito de cienos.
 - 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

- d. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.
- e. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.
- f. Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado "in situ" y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.
- g. La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.

Artículo 8.7. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

- 1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
- 2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.
- 3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

- 4. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente.

Artículo 8.8. Evacuación de humos en edificios

- 1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Se exceptúan las salidas de humos y similares de cocina a patios de manzanas o interiores y a viales o espacios públicos, que podrán tener salida a través de tendederos, terrazas, balcones o ventanas. Quedan prohibidas las salidas de humos de bares y restaurantes por la fachada a vía pública.

- 2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. En ningún caso, se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.
- 3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
- 4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 1,10 m. y a 2 m si se corresponde a evacuación de humos de cocinas en actividades calificadas, por encima de las cumbreñas de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 8 m.
- 5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario. En todo caso, la cantidad de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no superará los 50 Kg. por hora.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.
8. **Artículo 8.9. Contaminación acústica y vibratoria.**
 1. Queda regulada por la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la contaminación acústica, y la Ley 37/2003, de 17 noviembre, del Ruido estatal, por las normas autonómicas y de forma complementaria por el presente Plan General y las Ordenanzas Municipales.
 2. No se permitirá que ninguna actividad transmita a las viviendas colindantes un nivel de ruido superior a 30 dbA, sin perjuicio de las limitaciones de uso establecidas en las distintas zonas de calificación urbanística.
 3. El nivel de ruido máximo perceptible desde el exterior no superará los máximos establecidos en la legislación valenciana y estatal, o en las Ordenanzas Municipales, o en su defecto, los señalados en estas Normas con carácter supletorio, si fueran más restrictivos.

Los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes contarán con el suficiente aislamiento al ruido aéreo y al impacto, según el Código Técnico de la Edificación.
 4. No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas o usos asimilables a éste. Se interpondrán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados con bancadas con peso de 1,5 a 2,5 veces el de la máquina, si fuera preciso. En cualquier caso, en inmuebles que coexistan viviendas y otros usos autorizados no se permitirá la instalación o funcionamiento de máquina, aparato o manipulación que no cumplan las exigencias del aislamiento acústico en edificaciones donde se ubiquen actividades e instalaciones de ruidos y vibraciones.
5. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.
6. El Ayuntamiento aprobará un Plan Acústico de conformidad con la legislación estatal y autonómica en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General.
7. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para cada área acústica por el Plan Acústico Municipal
8. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
9. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y de Reforma Interior la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:
 - a. Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - b. En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán

los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

10. Los Planes Parciales, de Reforma Interior y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.

Artículo 8.10. Protección contra incendios

Serán de aplicación lo previsto en el artículo 7.118 de estas Normas.

Artículo 8.11. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 8.12. Utilización de explosivos

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.
2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

Artículo 8.13. Exigencias sobre el uso de materiales

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Artículo 8.14. Mecanismos de ahorro de agua

1. Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido, y a tal efecto:
 - a. Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
 - b. El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.
 - c. Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto a cinco (5) atm. de presión.
 - d. Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

Artículo 8.15. Acondicionamiento térmico pasivo

1. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:
 - a. Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
 - b. Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m²).
 - c. El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o exclusas cortavientos de doble puerta.
 - d. Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas y en la norma básica NBE-CT-79.
2. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinan a estancia prolongada de personas.
3. El incumplimiento de lo preceptuado en el presente Artículo será causa suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal.

Artículo 8.16. Condiciones de diseño medioambiental

A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza

de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

- a. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.
- b. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
- c. Energía solar: toda edificación nueva, que no sea residencial unifamiliar, incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60 % de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. Se recomienda incorporar placas fotovoltaicas y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente o razonable para cubrir parte de las necesidades propias del edificio.
- d. Otras energías alternativas: se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
- e. Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del Fuel-oil.

Artículo 8.17. Obligación de restitución medioambiental

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas o ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligadas a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

CAPITULO III. NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO URBANO Y NATURAL**SECCIÓN I. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS****Artículo 8.18. Cauces, riberas y márgenes**

1. En la protección de los cauces públicos se estará a todo lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca) y a las determinaciones contenidas en estas Normas, tanto en el presente artículo como en el 8.32
2. La ordenación de terrenos inundables se ajustará a las siguientes condiciones:
 - a. Se ajustará a lo establecido en el Plan Hidrológico de la Cuenca, al Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) y a las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. De igual modo, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:
 - 1^a En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.
 - 2^a En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación

vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

3^a. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

b. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

c. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable que presenten en su interior terrenos con riesgo de inundación (Riesgo 1 y 2) en aplicación del PATRICOVA, antes de proceder a la programación de los mismos, deberá formularse un Estudio de Inundabilidad con la finalidad de constatar el riesgo cierto de inundación.

Los terrenos incluidos en estos ámbitos en los que se constate la existencia de riesgo cierto de inundación, deberán ser destinados a espacios libres por el instrumento de planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación pormenorizada de los mismos. Las reservas de redes secundarias de espacios libres fijadas como mínimas en la legislación urbanística aplicable serán exigibles con independencia de los terrenos que precisen su calificación de espacios libres por riesgo de inundación. Los ámbitos

en los que se da esta circunstancia vienen expresamente identificados en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

Artículo 8.19. Protección del acuífero

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.
2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.
3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluvación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.
4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

7. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afectación de los recursos hidrológicos

Artículo 8.20. Regulación de Recursos

1. La implantación de usos residenciales, industriales, terciarios, agrícolas u otros que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirá la previa obtención de informe favorable del organismo de cuenca competente, o entidad colaboradora autorizada para el suministro, sobre su disponibilidad y compatibilidad de dicho incremento con las previsiones de los planes hidrológicos, además de la no afectación o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados.
2. Igualas justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

SECCIÓN II. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.**Artículo 8.21. Normas cautelares**

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 10 años, a contar desde que se produjo el incendio.
2. A los efectos de lo dispuesto en las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

Artículo 8.22. Directrices para el desarrollo urbanístico

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.
2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

Artículo 8.23. Normas generales de protección

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.
2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.
3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
 - a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la originaria.
 - b. El cumplimiento de la obligación de reponer cinco (5) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.
4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo

quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
9. Del mismo modo, cuando voluntaria o involuntariamente se supere el número máximo de árboles suprimibles, el Ayuntamiento podrá sancionar con la plantación de hasta 25 árboles por cada uno de los ejemplares eliminados indebidamente. El citado órgano determinará la forma y el lugar en la que se llevará a cabo esta sanción.
10. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE LA FAUNA**Artículo 8.24. Actividades cinegéticas y protección piscícola**

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos

con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

SECCIÓN IV. PROTECCIÓN DEL SUELO

Artículo 8.25. Actividades extractivas y vertidos

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en las Normas Particulares del suelo no urbanizable
2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración competente.
3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
4. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.
5. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

SECCIÓN V. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

Artículo. 8.26. Adaptación al ambiente e imagen urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá basarse en el mantenimiento de los valores etnológicos, históricos y ambientales, ajustándose a los criterios establecidos en el Plan General y, en su caso, en la legislación sectorial aplicable.
2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
 - a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.
 - b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y

en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desigure la perspectiva propia del mismo.

c. Cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

d. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

e. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

f. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

g. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.

7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:

- En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.
- La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
- Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales(cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.

9. A efectos de proteger la naturalidad y el paisaje del litoral, la altura de la edificación de la zona de protección, en los suelos urbanizables, deberá ser tal que minimice su impacto negativo.

10. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
11. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
12. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.
13. Los Planes Parciales, Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle, incorporarán Estudios de Integración Paisajística en los que demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Artículo. 8.27. Plan Especial de Recualificación del Paisaje y de la Imagen Urbana, y Plan Especial para la definición de Red de miradores y sistema de itinerarios paisajísticos.

1. Para la mejora y recualificación del paisaje y de la imagen urbana de Peñíscola se redactará un Plan Especial, que tendrá como objetivos principales la recualificación Visual y Paisajística de las Principales Entradas a la Población, la Mejora de las Fachadas de las instalaciones turísticas existentes y la de los inmuebles que dan frente al Paseo Marítimo y en general, los situados en el fachada litoral del municipio.
2. Para paliar el insuficiente reconocimiento y utilización que presentan los recursos paisajísticos de Peñíscola el Plan propone la formulación de un Plan Especial para la creación de una red de miradores urbanos, y un sistema de itinerarios paisajísticos que los interrelaciona, que posibiliten la contemplación del entorno territorial y de las vistas más significativas. Este Plan Especial para la identificación de la red tomará como base la Memoria de Información, de Ordenación y el Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan General.

Con carácter general, las normas de aplicación a esta Red de Miradores serán:

- a. Se señalarán y adecuarán convenientemente estos miradores, con el objetivo de facilitar el acceso y la contemplación de las vistas que se pretenden resaltar. En aquellos casos en los que la perspectiva lo requiera, podría establecerse algún tipo de señalización interpretativa (cerámica, paneles...) que ponga de manifiesto la toponimia y las características de los paisajes a contemplar.

- b. La dotación mínima de los miradores de primer orden quedará definida por una señal de localización, una barandilla, murete o balaustrada que señale el espacio de observación, bancos y papeleras. Con carácter opcional cuando el tamaño y las características del emplazamiento lo permitan, podrán complementarse con otros elementos (fuentes de agua potable, pequeños espacios ajardinados, farolas, instalaciones de recreo infantil...) o presentar una pavimentación que le confiera un carácter de plaza o plazoleta pública. Del mismo modo, cuando la proximidad de una vía de comunicación permitiera el acceso al mirador por medio de vehículos de motor se podrán establecer zonas de aparcamiento, en las que se adoptarán las medidas de diseño y ordenación oportunas para evitar la degradación visual del entorno del mirador.
- c. Las dotaciones de los miradores secundarios se establecerán de acuerdo con las condiciones del entorno en el que se inserten, pudiendo incluso quedar reducido a la mera señalización de la vista.
- d. En torno a los miradores, con independencia de la clasificación urbanística de los terrenos colindantes, se establecerá una zona de protección de las vistas de 25 metros de diámetro en la que no se permitirá ningún tipo de construcción o actuación que pudiera suponer el apantallamiento o la desfiguración de las perspectivas paisajísticas.
- e. En todo caso, los promotores de cualquier actuación que se localice a menos de 200 metros de los miradores deberán prever y adoptar las medidas oportunas para no establecer obstáculos visuales significativos y para asegurar el mantenimiento de unas condiciones estéticas aceptables. Esta circunstancia deberá ser tenida en cuenta especialmente en el caso de la construcción de edificaciones aisladas o de grandes promociones inmobiliarias, la implantación de instalaciones industriales, agropecuarias o de servicios y el establecimiento de redes de distribución que requieran de soportes y tendidos aéreos. Quedan prohibidos en estas zonas de respeto los carteles publicitarios de gran formato.
- f. El sistema de itinerarios paisajísticos que se establecen en el presente Plan deberá estar suficientemente señalizado, estableciendo claramente el itinerario que comprende, así

como los miradores que quedan relacionados mediante dicho trayecto. De la misma forma, se equiparán con el mobiliario urbano necesario para mejorar su aprovechamiento, pero en cualquier caso, respetando la vocación de disfrute contemplativo de los mismos.

SECCION VI. PROTECCION DEL LITORAL

Artículo 8.28. Protección del litoral

1. Los terrenos de dominio público marítimo terrestre se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Costas, en el Reglamento que lo desarrolla y a las disposiciones establecidas en estas Normas, tanto en este artículo como en el 8.35.
2. A los efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la zona posterior urbanizable deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico. En suelos urbanizables, en playas con acantilados la edificación se dispondrá y tendrá una altura que impidan su visibilidad desde la playa. Igualmente en esta clase de suelo, en playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo de una inclinada del 15% con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de dominio marítimo terrestre, salvo que las edificaciones existentes localizadas en suelo urbano cuenten con una altura mayor.
3. Las vías de circunvalación, incluidos los caminos, no permitirán los vehículos acceder directamente a la orilla, con la excepción de los vehículos de socorro y explotación de actividades litorales.
4. En las zonas de acantilados y con el fin de impedir alteraciones en sus características y condiciones físico-naturales, dinámicas y paisajísticas se prohíbe expresamente:
 - La implantación de viario de cualquier orden adosado a la cornisa.
 - Los aportes o extracción de materiales que obstaculicen o alteren la dinámica natural.
 - La realización de nuevas obras de infraestructuras marítimo terrestre que alteren dicha dinámica.

- Se prohíbe alterar la vegetación natural de esos parajes.

5. Con el fin de mantener la integridad físico-natural de las formaciones dunares, se prohíbe expresamente la realización de:

- Cortes o allanamientos.
- Instalaciones o construcciones de cualquier tipo, a no ser que se justifique debidamente su necesidad y la falta de impacto.
- Extracciones de árido.
- Vertido de residuos sólidos de cualquier tipo.

CAPITULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES**Artículo 8.29. Disposición General**

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.
2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 8.30. Servidumbres de las vías de comunicación

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

- En carreteras provinciales: 300 m
- En carreteras locales: 150 m
- En caminos vecinales: 80 m

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Valenciana (Ley 6/1991, de 27 de marzo).

En las carreteras estatales, la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos.

Desde la línea límite hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción o reconstrucción, a excepción de las imprescindibles para asegurar el mantenimiento.

En las carreteras autonómicas, la zona de dominio público será la establecida en la planificación varia, que abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes y elementos de protección medioambiental o funcionales, incluidos los estacionamientos, así como previsión de ampliaciones. En defecto de planificación viaria o proyecto, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: 8 metros en autopista, 5 en autovías y vías rápidas, y 3 en las restantes carreteras.

La zona de protección en las carreteras de la Generalitat, en los terrenos clasificados como urbanos, abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: 50 metros en autopistas y autovías, 25 metros en vías rápidas y en las demás vías de la Red Básica y 18 metros en las restantes carreteras.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurren por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.
4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.
3. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
4. En las márgenes de las riberas se establecen, en toda su extensión longitudinal:
 - a. una zona de servidumbre de cinco metros de anchura paralelas a los cauces, para uso público.
 - b. una zona de policía de 100 metros de anchura paralelas a los cauces, en la que se condicionarán el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, entre otras: las obras que alteren sustancialmente el relieve natural; las construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas; las extracciones de áridos; las acampadas colectivas, así como cualquier uso o actividad que suponga un obstáculo en régimen de avenidas. En todo caso, será necesaria la autorización del Organismo de Cuenca para la implantación de cualquier uso en la zona de policía.

Artículo 8.31. Servidumbres de la red de energía eléctrica

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

• Línea de 380 Kv	30 m
• Línea de 220 Kv	25 m
• Línea de 138 Kv	20 m
• Línea de 66 Kv	15 m
• Línea de 45 Kv	15 m
2. 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 y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de Diciembre de 1.968.

Artículo 8.32. Servidumbres de cauces públicos

1. Se estará a todo lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca y a las determinaciones contenidas en este artículo.
2. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los propiedades y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en el Plan Hidrológico, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones:
 - 1^a. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
 - 2^a. En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.
 - 3^a. En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la

ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

6. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que linden con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.
7. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.
8. Las márgenes de los ríos donde se haga sensible el efecto de las mareas se considerarán ribera del mar siendo, en consecuencia, de aplicación las normas establecidas en la Ley 22/1988 de Costas sobre servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre en una zona de 100 metros, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera.

Artículo 8.33. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

Artículo 8.34. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias.
2. Será de aplicación en cuanto a la clasificación, ocupaciones y aprovechamientos y usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias la Ley 3/95, de 23 de marzo, de vías pecuarias y en el ancho legal que reglamentariamente se establece en la clasificación realizada en la Orden correspondiente.

3. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal de Peñíscola, vienen recogidas en el plano de ordenación estructural y tienen la consideración de red primaria. El Sistema Víapecuario. Propuesta, complementado en el Anexo I. Sistema Víapecuario. Alternativas del presente Plan, que contiene de forma pormenorizada las alternativas proyectadas.
4. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.
5. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.
6. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan.
7. La anchura mínima de los caminos rurales será de ocho metros.

Artículo 8.35. Protección del dominio público marítimo-terrestre

1. Se clasifican como Suelo No Urbanizable Protegido las zonas de playa del término y tienen la consideración de Red Primaria de Espacios Libres, si bien su régimen de uso y utilización del dominio público marítimo-terrestre se ajustará a lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas y el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma.
2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidos en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.

4. Las obras, instalaciones y edificaciones existentes tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

5. Medidas de protección de la zona de influencia.

Los Planes de desarrollo en suelo urbano no consolidado y urbanizable garantizará el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 30 de la Ley de Costas.

A tal fin, los Planes Parciales y de Reforma Interior que tengan por objeto la ordenación de sectores del suelo urbanizable y áreas de reforma interior localizados en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, distribuirán la edificabilidad asignada por el Plan General de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando en todo caso que la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable.

6. A los efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la zona de influencia deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico.

7. Aparcamiento para los usuarios de la playa.

Los instrumentos de desarrollo del presente Plan General deberán prever la adecuada dotación de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa de conformidad con el sistema de movilidad establecido por este Plan.

Los aparcamientos al servicio de los usuarios de la playa se localizarán fuera del dominio público-marítimo terrestre y de la zona de tránsito; en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.

8. En cualquier tipo de obra proyecto que pudiera producir una alteración del dominio público marítimo terrestre, se requerirá una evaluación de sus efectos sobre el mismo.

9. Con la finalidad de proteger las Aguas Litorales quedan prohibidos todos los vertidos, cualquier que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de dominio público marítimo terrestre, que no cuente con la correspondiente autorización administrativa. Se

prohíben en todo caso, los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia.

Artículo 8.36. Protección del dominio público portuario

El dominio público portuario se regula por su legislación sectorial específica así como por lo dispuesto en el artículo 6.70. apartado 4. D.

Artículo 8.37. Servidumbres de las vías ferroviarias

1. Las ordenaciones de los terrenos cruzados o colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y por las normas del presente Plan.

2. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable, la línea límite de edificación se situará a 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma sobre la que se asienta la línea férrea.

3. En el suelo urbano, el límite de la edificación se ajustará a las alineaciones establecidas en el presente Plan que respeta en todo caso la zona de protección del dominio público ferroviario, que en esta clase de suelo, se sitúa a 8 metros de las aristas exteriores de explanación.

4. Los terrenos de la zona del dominio público ferroviario tendrán la consideración de Red Primaria de Comunicaciones (Ferroviario).

5. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las linden con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la Administración competente en materia ferroviaria.

6. En el suelo no urbanizable en los casos en que se produzcan líneas de cruces carretera-ferrocarril, será inedificable el área delimitada por las intersecciones de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.
7. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de RENFE, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.
8. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que se localicen colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán efectuarse estudios de impacto acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad.

CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**SECCION I DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 8.38. Delimitación y objetivo.**

1. Las presentes Normas tienen por objeto regular el desarrollo de la legislación vigente relativa a la protección del patrimonio histórico en concurrencia con las previsiones de ordenación que propicien el desarrollo del Plan General de Peñíscola.
2. Será de aplicación preferente en los inmuebles catalogados y protegidos las disposiciones emanadas de la Consejería competente en materia de cultura sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad de las determinaciones del presente Plan General. Así mismo, será de aplicación directa y preferente lo dispuesto en la Ley 4/1998 de 11 de junio de la Generalidad Valenciana del Patrimonio Cultural Valenciano, LPCV, en adelante (DOGV nº 3267 de 18-6-1998) y la Ley 7/2004, de 19 de octubre que modifica aquella.
3. Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Peñíscola

aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2009 que se asumen como desarrollo y complemento de este Plan General en aquello que no contradigan las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 8.39. Catálogo General del Municipio.

1. El Plan General constituye el Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico de Peñíscola como instrumento para la adecuada protección de conjuntos y elementos que presentan valores históricos, urbanos, arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos de interés del municipio, sea cual sea su clase y categoría de suelo. El Catálogo se integra por el Catálogo de Elementos del Conjunto Histórico recogido en el Plan Especial aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2009, que se asume íntegramente, y al que se le añaden nuevas edificaciones catalogadas por su interés etnológico y yacimientos arqueológicos.
2. Los elementos protegidos del catálogo se dividen en:
 - a. Edificaciones
 - b. Elementos puntuales en edificación catalogada
 - c. Edificación de etnología
 - d. Espacios urbanos
 - e. Yacimientos arqueológicos
3. Los elementos catalogados se clasifican en cuatro niveles de protección:
 - a. Nivel 1: Protección Integral (PI)
 - b. Nivel 2: Protección Tipológica-Estructural (PT)
 - c. Nivel 3: Protección Ambiental-1 (PA1) o Singular (PS)
 - d. Nivel 4: Protección Ambiental-2 (PA2)
4. Los elementos incluidos en el Catálogo General en el Nivel 1 que no sean BIC y en el Nivel 2 tienen la consideración de Bienes de Relevancia Local.

Artículo 8.40. Definición de nivel de protección. Grado de intervención.

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometido un inmueble y en consecuencia la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre cada edificio o inmueble.

El nivel de protección se establece en el Catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

2. Se entiende por grado de intervención el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia, determina las obras que, en particular, se pueden realizar sobre él. El Grado de intervención se determina ponderando las circunstancias sobrevenidas y aquellas otras que, por su especificidad, resulten de difícil valoración y no puedan haber sido consideradas al catalogar, siendo preciso tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el catálogo.
3. Cada nivel de protección contará con un tipo básico de protección que define las facultades que asisten a la propiedad, por aplicación directa del Plan y del catálogo, para actuar sobre un edificio protegido.

Artículo 8.41. La modificación del Catálogo.

1. El Catálogo General deberá ser revisado cada diez años y será susceptible de modificaciones, por inclusiones o exclusiones, con sujeción al procedimiento establecido en la legislación vigente.
2. Las modificaciones, por inclusiones o exclusiones, se incoarán, de oficio o a instancia de parte, en expediente particular de cada inmueble, finca, elemento, conjunto o parte del mismo. En el expediente se justificarán razonadamente los motivos que aconsejen la calificación o descalificación, con aportación de antecedentes, datos históricos, opiniones de solvencia, dictámenes periciales y demás elementos relativos al valor artístico, histórico, arqueológico, ambiental, etnológico o natural

del bien que se trate. En todo caso se consultará a la Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura.

3. La desclasificación de algún elemento catalogado, requerirá la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:
 - a. Haber desaparecido a causa de destrucción o ruina.
 - b. Ser necesario su derribo por previsiones de planeamiento de interés público relevante, cuando no exista alternativa ponderada que permita su conservación.
 - c. Acreditarse fehacientemente la existencia de errores de hecho en la apreciación de los motivos que aconsejaron su inclusión.
 - d. Haber perdido el interés que anteriormente motivó su inclusión.
4. Cuando se trata de elementos del catálogo no vinculante, que son los que forman parte del ámbito urbano sin destacar individualmente (edificaciones con nivel 4 de protección) o que han sufrido grandes transformaciones, su mantenimiento podría ser deseable y debe primarse, pero también es aceptable su sustitución, la cual está condicionada siempre que se presente una solución alternativa que contribuya más eficazmente a preservar el carácter del entorno y que sea de superior interés al elemento sustituido. En caso en que existan elementos puntuales interesantes, será necesario mantenerlos.

Artículo 8.42. Información sobre intervención en edificios catalogados.

Previamente a la redacción del documento técnico necesario para intervenir en un edificio catalogado habrá de contarse con un informe técnico municipal en el que se especifiquen las obras que se podrán realizar sobre el mismo, indicando qué elementos o zonas pueden ser intervenidos y cuáles no de conformidad con la ficha del catálogo.

SECCIÓN II INTERVENCIONES EN LA EDIFICACIÓN
CATALOGADA

Artículo 8.43. Normas de aplicación general a todos los niveles de protección.

Para todos los elementos catalogados deberá cumplirse:

1. No se podrán alterar los elementos protegidos de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección.
2. Las normas de conservación, rehabilitación y ruina establecidas en el Título II de las presentes Normas.
3. Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar que altere la estructura arquitectónica o la oculte, insertos en la fachada del inmueble, debiendo eliminarse las existentes que produzcan dichos efectos cuando se solicite licencia para obras que impliquen ampliaciones de volumen o remodelación integral del edificio protegido.
4. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella. Sólo se admitirá la segregación parcelaria cuando las obras de intervención se acometieran sobre varios inmuebles radicados en diversas parcelas y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.
5. En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. Las obras a realizar en la fachada o fachadas y partes visibles de la vía pública habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las que concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originales.

Artículo 8.44. Grados de intervención

1. Para cada una de las edificaciones se establece un tipo de intervención, en función de las características de la edificación

existente y del grado de protección asignado a cada una de ellas. Las obras posibles son las siguientes:

- a. Conservación: Obras necesarias para el mantenimiento del inmueble en buen estado, evitando el deterioro producido por los agentes atmosféricos, por el uso o por falta de un adecuado mantenimiento, sin que se produzca la sustitución de elementos, variación de las características volumétricas o estructurales. Son obras cuya finalidad consiste en cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto a las condiciones de ornato e higiene de la edificación. Se consideran dentro de estas obras:
 - Las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado, como cierertas, bajantes, instalaciones sanitarias, carpinterías, etc.
 - Las estrictas obras de mantenimiento como reparación de solados, revoco, puntura o elementos decorativos.
- b. Consolidación: Obras necesarias para evitar la ruina o el derrumamiento de una edificación o parte de ella sin alterar su carácter. Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales o reparación de elementos estimados como puntos débiles por donde puede mermar la durabilidad del mismo.
- c. Restauración: Obras necesarias para que la edificación recupere su imagen y características originales o revelar los valores estéticos o históricos de acuerdo con una metodología científica y el conocimiento de la situación primitiva que sea posible. Se permitirá la eliminación de elementos impropios y la recuperación de elementos auténticos. Sólo cuando existan restos o pruebas documentales confirmados y en casos muy justificados, se admitirá completar su unidad mediante aportaciones de nuevo diseño que deberán ser reconocibles, evitando las confusiones miméticas y siempre realizadas con el máximo respeto a la edificación.

En el caso de reposición o reproducción de las condiciones originales, habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales o

instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento de la edificación en relación a las necesidades de usos a que sea destinado.

Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas, sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que se supriman supongan una evidente degradación de la edificación y su eliminación sea necesaria para permitir una mejor lectura e interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

d. **Rehabilitación:** Obras tendentes a dotar al edificio de una funcionalidad y condiciones idóneas para un uso que puede ser distinto al original. Pueden admitirse obras que permitan su puesta en uso, mejora del grado de habitabilidad, que pueden implicar cambios no estructurales de compartimentación interior, adecuación de fachadas y cubiertas que no se traduzcan en menoscabo del valor propio del edificio. Las obras serán de reparación, sustitución o implantación de instalaciones, redistribución espacial de las estancias con cambios de tabiques, sustitución interior de pavimentos, revestimientos, carpinterías y cerrajerías, apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, sustitución de cubiertas y construcción de nuevas escaleras, siempre que no afecten al valor arquitectónico de la edificación. En el caso de usos diferentes al residencial, se podrán realizar nuevos forjados, entreplantas y obras análogas siempre que no se alteren las características que motivaron la protección del edificio.

e. **Reestructuración-reforma:** Obras que modifican el espacio interior del edificio con alteración sustancial de elementos comunes y estructurales, conservando las fachadas y la envolvente del edificio, pudiendo variarse por tanto, su tipología interior. En los casos en los que se indique expresamente en la Ficha del Catálogo, la reestructuración se podrá extender a la eliminación y adición de plantas sobre la edificación existente o a la modificación del volumen por variación del fondo máximo edificado.

En caso extremo de la obra de reestructuración sería el vaciado del edificio, entendiendo como tal, la demolición interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o

paramentos exteriores y sus remates. En el caso de vaciado y cuando las características de los muros, o su estado, lo requiriesen, podrá autorizarse la demolición parcial de los mismos para permitir la correcta ejecución y estabilidad de los nuevos forjados.

- f. **Reconstrucción:** reedificar o construir un nuevo edificio destruido, de forma idéntica a su estado original.
- g. **Demolición:** derribo total de una edificación carente de interés o declarada en estado de ruina para su sustitución o no.

2. En lo no previsto en las presentes normas en cuanto al grado de intervención se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2009.

Artículo 8.45. Tipos de protección

Se han establecido dos tipos de protección según su ámbito de aplicación:

- a. **Protección del conjunto.**
- b. **Protección individualizada.**

Artículo 8.46. Nivel de Protección nº 1, protección integral.

1. Se incluyen en el nivel de protección nº 1 (protección integral) los elementos singulares a que se refiere en artículo 21.1 de la LPCV, siendo fundamentalmente edificaciones con una fuerte personalidad individual, con un notable interés arquitectónico, documental y urbanístico en cada una de las categorías y que deben tener el grado máximo de protección. Además estas edificaciones mantienen una relación buena con el entorno. Se aplicará a los monumentos histórico-artísticos o Bienes de Interés Cultural (BIC) y a los que sin haber sido declarados, pueden alcanzar esta categoría por su valor intrínseco. Sobre estas edificaciones se establece una protección integral (PI), que les permita preservar sus características originales.

2. Se incluyen en este Nivel 1, los elementos protegidos así identificados en la ficha del Catálogo de este Plan General. En concreto:

Nº C	L 4/98	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN
E_N1_01	B.I.C.	Ciudad de Peñíscola	Tómbolo de Peñíscola
E_N1_02	B.I.C.	Castillo y Murallas de Peñíscola	Tómbolo de Peñíscola
E_N1_03	B.I.C.	Torre Almadum	Camino del Pebret
E_N1_04	B.I.C.	El Castellet	Sierra de Irla
E_N1_05	B.R.L.	Santuario de Nª Sª Virgen de la Ermitana	Plaza de Armas,21
E_N1_06	B.R.L.	Iglesia Parroquial NªSª del Socorro	Plaza de la Iglesia
E_N1_07	B.R.L.	Capilla de Santa Ana-Antigua Ermita	Muralla de la Fuente
E_N1_08	B.R.L.	Ermita de San Antonio	Sierra de Irla

Artículo 8.47. Nivel de Protección nº 2. Protección tipológica-Estructural.

1. Se han incluido en este nivel de protección los edificios y construcciones, Bienes de Relevancia Local, debido a su singularidad y a su condición como configuradores de caracterización de su entorno. Se incluyen aquellos elementos de especial valor arquitectónico que, si bien no alcanzan el valor monumental que contienen los clasificados en el nivel anterior, por sus características arquitectónicas, históricas, artísticas o típicas, con independencia de su estado de conservación, deben mantener su estructura y su tipología, por ser representantes de un modo de hacer arquitectura en una determinada época, mereciendo ser conservados en algunos casos de forma íntegra.
2. Todos los elementos contarán con la categoría de protección tipológica-estructural, a excepción de "La Torreta" que gozará de Protección Integral. Todos estos elementos están inscritos en el inventario del Patrimonio Cultural Valenciano e incluidos en el Plan Especial del Conjunto Histórico de Peñíscola, quedando asumidos pues de forma íntegra por el presente catálogo.
3. Se podrán realizar obra interiores y exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbana. Siendo las obras a realizar en ellos las tendentes a dotarles de infraestructuras y conseguir los niveles de habitabilidad óptimos en cada caso.

4. Las edificaciones incluidas en este nivel de protección son:

Nº C	L 4/98	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN
E_N2_01	B.R.L.	Casa	C/ Bajada de la Fuente, 05
E_N2_02	B.R.L.	Casa	C/ Bajada de la Fuente, 06
E_N2_03	B.R.L.	Casa	C/ Bufador, 11
E_N2_04	B.R.L.	Casa	C/ Bufador, 13
E_N2_05	B.R.L.	Casa del farero y Faro	C/ Castillo, 12
E_N2_06	B.R.L.	Casa	C/ Castillo, 35
E_N2_07	B.R.L.	Casa	C/ Escuela, 05
E_N2_08	B.R.L.	Casa	C/ General Aranda, 14
E_N2_09	B.R.L.	Casa	C/ General Aranda, 27
E_N2_10	B.R.L.	Casa	C/ General Aranda, 53
E_N2_11	B.R.L.	Casa	C/ González Granada, 01
E_N2_12	B.R.L.	Casa	C/ González Granada, 03
E_N2_13	B.R.L.	Casa	C/ González Granada, 08
E_N2_14	B.R.L.	Casa	C/ Jaime Sanz Roca, 12
E_N2_15	B.R.L.	Casa	C/ Jaime Sanz Roca, 20
E_N2_16	B.R.L.	Casa	C/ Jaime Sanz Roca, 32
E_N2_17	B.R.L.	Casa	C/ Juan José Fulladosa, 30
E_N2_18	B.R.L.	Casa	C/ Matilde Thinot, 06
E_N2_19	B.R.L.	Casa	C/ Nueva, 08
E_N2_20	B.R.L.	Antiguo Horno	Plaza del Ayuntamiento
E_N2_21	B.R.L.	Edificio Les Costure-Museu de la Mar	C/ Príncipe s/n
E_N2_22	B.R.L.	Casa	C/ San José, 05
E_N2_23	B.R.L.	Casa	C/ San Roque, 17
E_N2_24	B.R.L.	Casa	C/ San Roque, 22
E_N2_25	B.R.L.	Casa	C/ San Roque, 23
E_N2_26	B.R.L.	Casa	C/ San Vicente, 06
E_N2_27	B.R.L.	Casa	C/ San Vicente, 13
E_N2_28	B.R.L.	Casa	C/ San Vicente, 28
E_N2_29	B.R.L.	Casa	C/ San Vicente, 28 Bis-Tr S.Vicente, 4
E_N2_30	B.R.L.	Casa	C/ San Vicente, 32
E_N2_31	B.R.L.	Casa	C/ Santa Bárbara, 10
E_N2_32	B.R.L.	Casa	C/ Santa Bárbara, 11
E_N2_33	B.R.L.	Casa	C/ Santa Bárbara, 12
E_N2_34	B.R.L.	Casa	C/ Santa Bárbara, 17
E_N2_35	B.R.L.	Casa	C/ Santa Bárbara, 18
E_N2_36	B.R.L.	Casa	C/ Santa Bárbara, 25
E_N2_37	B.R.L.	Casa	C/ Santos Mártires, 08
E_N2_38	B.R.L.	Conjunto de Casas	Plaza de les Caseres, 01,02,03,04,05
E_N2_39	B.R.L.	Casa	C/ Sáiz de Carlos, 01
E_N2_40	B.R.L.	La Torreta	C/ Primo de Rivera, 21

Artículo 8.48. Nivel de Protección nº 3. Protección Ambiental I o singular.

1. Esta categoría, está integrada por aquellas construcciones que reúnen valores comunes del área donde se insertan y que ayudan a mantener la imagen que la edificación ofrece al espacio exterior. En estos edificios y construcciones, el valor radica principalmente en el volumen y la imagen exterior ofrecida y en las relaciones con el entorno urbano inmediato. Todos los elementos tendrán un nivel de protección ambiental I o singular.
2. Las edificaciones incluidas en este nivel de protección son:

Nº C	L 4/98	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN
E_N3_01		Casa	C/ Bajada de la Fuente, 03
E_N3_02		Casa	C/ Bufador, 17
E_N3_03		Casa	C/ Bufador, 19
E_N3_04		Casa	C/ Bufador, 21
E_N3_05		Casa	C/ Castillo, 11
E_N3_06		Casa	C/ Castillo, 19
E_N3_07		Casa	C/ Engaño, 03
E_N3_08		Casa	C/ Engaño, 05
E_N3_09		Casa del Pescador	C/ Escuela, 04
E_N3_10		Casa	C/ Esperanza, 07
E_N3_11		Casa	C/ Farons, 07
E_N3_12		Casa	C/ Farons, 09
E_N3_13		Casa	C/ Farons, 10
E_N3_14		Casa	C/ Farons, 11
E_N3_15		Casa	C/ Farons, 13
E_N3_16		Casa	C/ Farons, 15
E_N3_17		Casa	C/ Farons, 17
E_N3_18		Casa	C/ General Aranda, 13
E_N3_19		Casa	C/ General Aranda, 21
E_N3_20		Casa	C/ General Aranda, 22
E_N3_21		Casa	C/ General Aranda, 23
E_N3_22		Casa	C/ General Aranda, 25
E_N3_23		Casa	C/ General Aranda, 45
E_N3_24		Casa	C/ General Aranda, 47
E_N3_25		Casa	C/ General Aranda, 58
E_N3_26		Casa	C/ González Granada, 04
E_N3_27		Casa	C/ Jaime Sanz Roca, 07
E_N3_28		Casa	C/ Jaime Sanz Roca, 08
E_N3_29		Casa	C/ Jaime Sanz Roca, 10
E_N3_30		Casa	C/ Jaime Sanz Roca, 27
E_N3_31		Casa	C/ Jaime Sanz Roca, 29
E_N3_32		Casa	C/ Juan José Fulladosa, 03
E_N3_33		Casa del Párroco	C/ Juan José Fulladosa, 05
E_N3_34		Casa	C/ Juan José Fulladosa, 16

Nº C	L 4/98	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN
E_N3_35		Casa	C/ Juan José Fulladosa, 19
E_N3_36		Casa	C/ Juan José Fulladosa, 34
E_N3_37		Casa	C/ Juan José Fulladosa, 39
E_N3_38		Casa	C/ Juan José Fulladosa, 50
E_N3_39		Casa	C/ Matilde Thinot, 04
E_N3_40		Casa	C/ Mayor, 11
E_N3_41		Casa	C/ Mayor, 14
E_N3_42		Casa	C/ Mayor, 15
E_N3_43		Casa	C/ Mayor, 17
E_N3_44		Casa	C/ Mayor, 19
E_N3_45		Casa	C/ Mayor, 28
E_N3_46		Casa	C/ Mayor, 30
E_N3_47		Casa	C/ Mayor, 44
E_N3_48		Casa	C/ Nueva, 05
E_N3_49		Casa	C/ Olvido, 18
E_N3_50		Casa	C/ Olvido, 24
E_N3_51		Casa	C/ Paz, 06
E_N3_52		Casa	C/ Paz, 07
E_N3_53		Casa	C/ Portal del Desafío, 13
E_N3_54		Casa	C/ Príncipe, 07
E_N3_55		Casa	C/ Saíz de Carlos, 06
E_N3_56		Casa	C/ Saíz de Carlos, 14
E_N3_57		Casa	C/ Saíz de Carlos, 31
E_N3_58		Casa	C/ Saíz de Carlos, 42
E_N3_59		Casa	C/ San José, 02
E_N3_60		Casa	C/ San José, 03
E_N3_61		Casa	C/ San Roque, 09
E_N3_62		Casa	C/ San Roque, 11
E_N3_63		Casa	C/ San Roque, 24
E_N3_64		Casa	C/ San Roque, 29
E_N3_65		Casa	C/ San Vicente, 03
E_N3_66		Casa	C/ San Vicente, 04
E_N3_67		Casa	C/ San Vicente, 22
E_N3_68		Casa	C/ San Vicente, 24
E_N3_69		Casa	C/ San Vicente, 26
E_N3_70		Casa	C/ Santa Bárbara, 06
E_N3_71		Casa	C/ Santa Bárbara, 08
E_N3_72		Casa	C/ Santa Bárbara, 19
E_N3_73		Casa	C/ Santa Bárbara, 27
E_N3_74		Casa	C/ Santos Mártires, 03
E_N3_75		Casa	C/ Santos Mártires, 14
E_N3_76		Casa	C/ Santos Mártires, 16
E_N3_77		Casa	C/ Santos Mártires, 24
E_N3_78		Casa	C/ Sol, 06
E_N3_79		Casa	C/ Solet, 08
E_N3_80		Casa	C/ Solet, 10
E_N3_81		Casa	C/ Suspiro, 01

Artículo 8.49. Nivel de Protección nº 4. Protección Ambiental 2.

1. Se incluyen en esta categoría aquellas edificaciones que, no destacando de forma individualizada, poseen algún interés urbanístico, ambiental, urbano o paisajístico, y que han sufrido un mayor nivel de transformación que las edificaciones del nivel anterior. Todos los elementos contarán con una protección ambiental 2.
2. Las edificaciones incluidas en este nivel de protección son:

Nº C	L 4/98	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN
E_N4_01		Casa	C/ Bufador, 15
E_N4_02		Casa	C/ Castillo, 25
E_N4_03		Casa	C/ Castillo, 27
E_N4_04		Casa	C/ Castillo, 29
E_N4_05		Casa	C/ Castillo, 37
E_N4_06		Casa	C/ Escalera, 04
E_N4_07		Casa	C/ Farons, 18
E_N4_08		Casa	C/ General Aranda, 12
E_N4_09		Casa	C/ General Aranda, 15
E_N4_10		Casa	C/ General Aranda, 16
E_N4_11		Casa	C/ General Aranda, 30
E_N4_12		Casa	C/ General Aranda, 32
E_N4_13		Casa	C/ General Aranda, 38
E_N4_14		Casa	C/ General Aranda, 40
E_N4_15		Casa	C/ General Aranda, 42
E_N4_16		Casa	C/ General Aranda, 43
E_N4_17		Casa	C/ General Aranda, 59
E_N4_18		Casa	C/ General Aranda, 60
E_N4_19		Casa	C/ General Aranda, 73
E_N4_20		Casa	C/ General Aranda, 75
E_N4_21		Casa	C/ González Granada, 18
E_N4_22		Casa	C/ Jaime Sanz Roca, 06
E_N4_23		Casa	C/ Jaime Sanz Roca, 11
E_N4_24		Casa	C/ Jaime Sanz Roca, 15
E_N4_25		Casa	C/ Jaime Sanz Roca, 16
E_N4_26		Casa	C/ Jaime Sanz Roca, 18
E_N4_27		Casa	C/ Jaime Sanz Roca, 34
E_N4_28		Casa	C/ Juan José Fulladosa, 06
E_N4_29		Casa	C/ Juan José Fulladosa, 08
E_N4_30		Casa	C/ Juan José Fulladosa, 11
E_N4_31		Casa	C/ Juan José Fulladosa, 12
E_N4_32		Casa	C/ Juan José Fulladosa, 13
E_N4_33		Casa	C/ Juan José Fulladosa, 22
E_N4_34		Casa de la Cultura	C/ Juan José Fulladosa, 31
E_N4_35		Casa	C/ Juan José Fulladosa, 37
E_N4_36		Casa	C/ Juan José Fulladosa, 48
E_N4_37		Casa	C/ Matilde Thinot, 05
E_N4_38		Casa	C/ Mayor, 10
E_N4_39		Casa	C/ Mayor, 12

Nº C	L 4/98	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN
E_N4_40		Casa	C/ Mayor, 23
E_N4_41		Casa	C/ Mayor, 125
E_N4_42		Casa	C/ Nueva, 07
E_N4_43		Casa	C/ Olvido, 09 y 09-D
E_N4_44		Casa	C/ Olvido, 19
E_N4_45		Casa	C/ Olvido, 29
E_N4_46		Casa	C/ Paz, 03
E_N4_47		Casa	C/ Paz, 04
E_N4_48		Casa	C/ Paz, 05
E_N4_49		Casa	C/ Portal del Desafío, 11
E_N4_50		Casa	C/ Porteta, 01
E_N4_51		Casa	C/ Saíz de Carlos, 18
E_N4_52		Casa	C/ Saíz de Carlos, 36
E_N4_53		Casa	C/ Saíz de Carlos, 38
E_N4_54		Casa	C/ San José, 04
E_N4_55		Casa	C/ San José, 06
E_N4_56		Casa	C/ San José, 08
E_N4_57		Casa	C/ San Juan, 07
E_N4_58		Casa	C/ San Roque, 03
E_N4_59		Casa	C/ San Roque, 21
E_N4_60		Casa	C/ San Roque, 34
E_N4_61		Casa	C/ San Vicente, 12
E_N4_62		Casa	C/ Santa Bárbara, 15
E_N4_63		Casa	C/ Santa Bárbara, 16
E_N4_64		Casa	C/ Santos Mártires, 06
E_N4_65		Casa	C/ Santos Mártires, 09
E_N4_66		Casa	C/ Santos Mártires, 26
E_N4_67		Casa	C/ Solet, 02
E_N4_68		Casa	C/ Solet, 03
E_N4_69		Casa	C/ Solet, 06
E_N4_70		Casa	C/ Suspiro, 07
E_N4_71		Casa	C/ Suspiro, 08
E_N4_72		Casa de Cultura	C/ Suspiro, 12
E_N4_73		Ayuntamiento	Plaza del Ayuntamiento, 01

Artículo 8.50. Normas comunes a todos los niveles de protección.

1. En cada uno de los edificios, sólo se podrán realizar las obras expresamente indicadas en las presentes Normas.
2. Para realizar las obras deberá solicitarse licencia de intervención, que controla la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la catalogación.
3. El Ayuntamiento o los órganos de la Generalitat Valenciana competentes en materia de Patrimonio Cultural podrá dictar

órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación, rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva.

4. Si por cualquier circunstancia resulta destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para una fiel reconstrucción, que podrá ser ordenada.

Artículo 8.51. Intervenciones en edificaciones con un Nivel 1 de catalogación.

1. Las obras permitidas son:
 - a. Conservación
 - b. Consolidación
 - c. Restauración
2. Se podrán autorizar las obras de rehabilitación y reforma parcial que no afecten a la estructura, volúmenes, fachadas y cubiertas y siempre que quede plenamente justificada por la necesidad de adecuación funcional o acondicionamiento.

Artículo 8.52. Intervenciones en edificaciones con un Nivel 2 de catalogación

1. Se permiten las obras:
 - a. Conservación y mantenimiento
 - b. Consolidación y refuerzo
 - c. Restauración
 - d. Rehabilitación.
2. Podrán autorizarse las obras:
 - a. Reestructuración y reforma, que se permiten sólo cuando sea imprescindible para lograr mejorar las condiciones de habitabilidad y/o uso sobre algunas partes o elementos, todo ello sin alterar sus características tipológicas básicas.

En cada caso se fijarán previamente a la solicitud de la licencia las características tipológicas que se deberán preservar.

- b. Se podrá autorizar la demolición de elementos que por su estado puedan provocar riesgos para las personas o desvirtúen las características arquitectónicas que motivaron su catalogación.

Artículo 8.53. Intervenciones en edificaciones con un Nivel 3 de Catalogación.

1. Se permitirán obras:
 - a. Conservación y mantenimiento
 - b. Consolidación y refuerzo
 - c. Restauración
 - d. Rehabilitación-Reforma
 - e. Reestructuración
 - f. Demolición interior
2. Podrá autorizarse las obras:
 - a. Reutilización, sólo para usos adecuados y que sean compatibles con el edificio.
 - b. Demolición
 - c. Modificación de fachadas, condicionada a que la solución que se apporte tenga un interés tipológico similar a la anterior que motivó su catalogación.
 - d. Obra nueva.

Artículo 8.54. Intervenciones en edificaciones con un Nivel 4 de Catalogación.

1. Se permitirán las obras:
 - a. Conservación y mantenimiento

- b. Consolidación y refuerzo
- c. Restauración
- d. Rehabilitación-Reforma
- e. Reestructuración

2. Podrán autorizarse obras de demolición y sustitución del mismo por obra nueva debiéndose mantener la tipología con las limitaciones de usos previstas en las presentes Normas y en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola.

SECCIÓN III. ELEMENTOS PUNTUALES EN EDIFICACIÓN CATALOGADAS.

Artículo 8.55. Elementos puntuales en edificación catalogadas.

Integran en esta categoría de protección aquellos elementos que se incluyen en el Plan Especial del Conjunto Histórico de Peñíscola, clasificados como Bienes de Relevancia Local. En concreto, son:

Nº C	L 4/98	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN
EP_01	B.R.L.	Escudo	C/ Ayuntamiento, 01
EP_02	B.R.L.	Portada Hostal del Duc	C/ Juan José Fulladosa, 10
EP_03	B.R.L.	Hornacina	C/ Matilde Thinot, 06
EP_04	B.R.L.	Hornacina	C/ Escuelas, 04
EP_05	B.R.L.	Escudo	C/ San Vicente, 20
EP_06	B.R.L.	Escudo	C/ Porteta
EP_07	B.R.L.	Portada de Piedra y Escudo	C/ González Solesio, 06
EP_08	B.R.L.	Escudo	C/ González Solesio, 11

SECCIÓN IV. DEL PATRIMONIO URBANO CATALOGADO

Artículo 8.56. Intervenciones en los espacios urbanos catalogados.

1. En los espacios catalogados se mantendrán las rasantes existentes, siempre y cuando no exista documentación histórica que justifique su modificación.

2. Excepcionalmente y sólo en los casos que se exprese en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico, mediante un Estudio de Detalle o los que se pudieran promover, se podrán modificar las alineaciones exteriores y siempre por razones justificadas.
3. Para cada uno de los espacios urbanos catalogados se establece un tipo de protección en función del grado de protección asignado a cada uno de ellos. Las obras posibles que suponen la preservación de dichos espacios son las siguientes:
 - a. Conservación y mantenimiento
 - b. Restauración ambiental
 - c. Reurbanización

Artículo 8.57. Conservación y mantenimiento

1. Obras necesarias para el mantenimiento del espacio en buen estado, evitando el deterioro producido por los agentes atmosféricos, por el uso o por falta de un adecuado mantenimiento, sin que se produzca la sustitución de elementos, variación de las características estructurales. Son obras cuya finalidad es cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene del espacio.
2. Se consideran dentro de este apartado, la limpieza, mantenimiento y reparaciones de todos aquellos elementos que se consideren en mal estado como, el mobiliario urbano, jardinería, señalización, pavimentación e infraestructuras.

Artículo 8.58. Reurbanización

Comprende las obras de adecuación de instalaciones y renovación de infraestructuras, tales como el enterramiento de redes aéreas de telefonía, electricidad, alumbrado público y televisión, la renovación de las de saneamiento, abastecimiento de agua potable y drenaje u la repavimentación y la incorporación del mobiliario urbano integrado, que permita valorar mejor el espacio.

Artículo 8.59. Restauración ambiental

1. Obras necesarias para que el espacio recupere su imagen y características originales o para la puesta en valor y recuperación del interés ambiental, paisajístico o artístico de los espacios de acuerdo con una metodología científica y el conocimiento de la situación primitiva siempre que sea posible.
2. Se permitirá la eliminación de los elementos impropios y la recuperación de elementos originales. Las aportaciones de nuevo diseño deberán ser reconocibles, evitando las confusiones miméticas y siempre serán realizadas con el máximo respeto.
3. Además de las obras definidas en los artículos anteriores, dentro de las actuaciones de restauración ambiental se podrá realizar la rehabilitación de las fachadas y cubiertas de los edificios que definen dichos espacios o la restauración de las partes de la muralla que también puedan estar incorporadas.

Artículo 8.60. Grado de protección de los espacios urbanos.

1. Se incluyen en el Nivel nº 1 de Protección Integral, los que a continuación se enumeran. En ellos podrá realizarse obras de conservación, mantenimiento y restauración y excepcionalmente obras de reurbanización.

Nº C	L 4/98	DENOMINACIÓN / LOCALIZACIÓN
U_N1_01	B.I.C.	Baluarte Nuevo
U_N1_02	B.I.C.	Batería del Calvario
U_N1_03	B.R.L.	C/ Bajada Bufador y Bufador
U_N1_04	B.R.L.	C/ Calabuig y C/ Porteta
U_N1_05	B.R.L.	C/ Castillo
U_N1_06	B.I.C	C/ Príncipe y Baluarte del Príncipe
U_N1_07	B.I.C	Paseo exterior entorno de las Baterías de San Fernando y los Fosos
U_N1_08	B.I.C	Entorno del Lavadero y Fuente de la Pechina
U_N1_09	B.I.C	Entorno del Magatzem o Almacén de Pólvora
U_N1_10	B.I.C	Entorno Portal de Sant Pere C/ Atarazanas y Fortín del Bonete
U_N1_11	B.I.C	Parque de Artillería
U_N1_12	B.R.L.	Plaza de Armas y de NªSª Virgen de la Ermitana
U_N1_13	B.R.L.	Plaza de les Caseres
U_N1_14	B.I.C	Recorrido sobre Batería del Olvido, Portal Fosc y Balcón de Pilatos
U_N1_15	B.I.C	Recorrido sobre Baterías de Sta. Ana y Muralla de la Fuente
U_N1_16	B.I.C	Subida del Portal Fosc o de Felipe II y Portal Fosc

2. Se incluyen en el Nivel nº 2 de Protección Ambiental los que a continuación se enumeran. En ellos podrá realizarse obras de conservación, mantenimiento y restauración y obras de reurbanización.

Nº C	L 4/98	DENOMINACIÓN / LOCALIZACIÓN
U_N2_01	B.R.L.	C/ Olvido
U_N2_02	B.R.L.	C/ Bajada de la Fuente
U_N2_03	B.R.L.	C/ De la Escuela
U_N2_04	B.R.L.	C/ Farons
U_N2_05	B.R.L.	C/ General Aranda
U_N2_06	B.R.L.	C/ González Ganada
U_N2_07	B.R.L.	C/ Jaime Sanz Roca y C/ Matilde Thinot
U_N2_08	B.R.L.	C/ Juan José Fulladosa Sanz
U_N2_09	B.R.L.	C/ Mayor
U_N2_10	B.R.L.	C/ Nueva
U_N2_11	B.R.L.	C/ Portal del Desafío y Portal del Desafío
U_N2_12	B.R.L.	C/ Sáiz de Carlos
U_N2_13	B.R.L.	C/ San Roque
U_N2_14	B.R.L.	C/ San Vicente
U_N2_15	B.R.L.	C/ Santa Bárbara
U_N2_16	B.R.L.	C/ Santos Mártires

Artículo 8.61. Elementos urbanos catalogados

Se incluyen aquellos elementos urbanos catalogados por el Plan Especial del Conjunto Histórico de Peñíscola, y son en concreto:

Nº C	L 4/98	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN
EU_01	B.I.C.	Manantial o Font de Dins	Muralla de la fuente – Batería de Santa Ana
EU_02	B.R.L.	Font de la Pechina y lavadero	Batería de Sta. María (base muralla)
EU_03	B.R.L.	Font de Sant Pere	B. del Bufador (base muralla)
EU_04	B.R.L.	Embarcadero La Porteta	C/ La Porteta
EU_05	B.R.L.	Cueva bajo Batería del calvario	C/ Batería del Calvario
EU_06	B.R.L.	Aljibe "La Fontanella"	C/ La Porteta

SECCIÓN V. DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO

Artículo 8.62. Elementos integrantes del patrimonio etnológico

1. Forman parte del Catálogo del presente Plan General los elementos inscritos en el inventario del Patrimonio Cultural Valenciano.
2. El Nivel de Protección otorgado a estos elementos es el nivel 3, de protección ambiental 1, cuyo régimen de intervención se estará a lo dispuesto en el artículo 8.51 de las presentes Normas.
3. Los elementos incluidos en esta protección son los que a continuación se relacionan:

Nº C	L 4/98	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN
ET_01		1er Refugio A	Polígono 01, Parcela 272
ET_02		1er Refugio B	Polígono 16, Parcela 12
ET_03		2on Refugio A	Polígono 01, Parcela 272
ET_04		2on Refugio B	Polígono 16, Parcela 12
ET_05		Corral A	Polígono 01, Parcela 281
ET_06		Corral B	Polígono 16, Parcela 49
ET_07		Horno de Cal	Polígono 01, Parcela 37
ET_08		Horno de Cal	Polígono 16, Parcela 47
ET_09		Margen de Piedra en Seco	Polígono 16, Parcela 12
ET_10		Masía A	Polígono 16, Parcela 57
ET_11		Masía B	Polígono 17, Parcela 68
ET_12		Molino de Viento del Polvorín	Montaña de los Molinos
ET_13		Refugio 1	Polígono 01, Parcela 149
ET_14		Refugio 2	Polígono 01, Parcela 271
ET_15		Refugio 3	Polígono 01, Parcela 6
ET_16		Refugio 4	Polígono 16, Parcela 11
ET_17		Refugio 5	Polígono 16, Parcela 30
ET_18		Refugio 6	Polígono 16, Parcela 59
ET_19		Refugio 7	Polígono 17, Parcela 59
ET_20		Refugio 8	Polígono 16, Parcela 10
ET_21		Retablo cerámico de Santo Tomás de Aquino	C/ Matilde Thinot, 06

SECCIÓN VI. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 8.63. El Patrimonio Arqueológico de Peñíscola

1. El Patrimonio Arqueológico de Peñíscola está constituido por los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.
2. Forman parte del Patrimonio Arqueológico:
 - a. Los paquetes de depósitos antrópicos y estructuras ligados a los mismos bajo la cota cero.
 - b. Edificios emergentes singulares susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, en los que tal estudio suponga un enriquecimiento del conocimiento que tenemos sobre ellos.

En consecuencia, el Patrimonio Arqueológico de Peñíscola se integra por aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan General, las que se incluyan en la Carta Arqueológica Municipal, así como aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

3. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 65 de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural de Comunidad Valenciana, referente a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra.

Artículo 8.64. Catálogo de Patrimonio Arqueológico.

1. El presente Plan General incluye en el Catálogo aquellos elementos inscritos en el inventario del Patrimonio Cultural Valenciano formando parte del Patrimonio Arqueológico valenciano.

2. Los Yacimientos Arqueológico incluidos en el Catálogo se incluyen en el Nivel de Protección 1, protección integral, siendo en su mayoría declarados Bienes de Interés Cultural, a excepción de dos de ellos que se trata de bienes de relevancia local susceptible del mismo nivel de protección que aquellos.
3. Los Yacimientos Arqueológicos incluidos en el Catálogo son:

Nº C	L 4/98	DENOMINACIÓN /LOCALIZACIÓN	TIPOLOGÍA
YA_01	B.I.C.	C/General Aranda 3, esq. C/ González Granada 2 y 4	Habitat Urbana
YA_02	B.I.C.	C/General Aranda, 38	
YA_03		Cala de Puerto Azul (el cañaret)	Subacuático
YA_04	B.I.C.	Castillo de Peñíscola	Castillo
YA_05	B.I.C.	Fortificaciones del Castillo de Peñíscola	
YA_06		La Garrotxa	Indeterminado
YA_07	B.I.C.	Murallas de Peñíscola	Murallas
YA_08	B.I.C.	Núcleo antiguo de Peñíscola	Restos Arquitectónicos
YA_09	B.I.C.	Torre Badum / Almadum	Torreón
YA_10	B.I.C.	Torre Nova	Cala Arsilaga

Artículo 8.65. Protección de los Yacimientos Arqueológicos catalogados.

1. El Nivel de Protección asignado a los Yacimientos Arqueológicos incluidos en el Catálogo del presente Plan General es el nivel 1 de protección integral.
2. Estos bienes se consideran como Bienes de Relevancia Local.
3. El Nivel de Protección Integral es el asignado a los bienes arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural.
4. En este Nivel de Protección se encuentra aquellos Yacimientos Arqueológicos que cuentan con la declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) por sus valores arqueológicos sean de modo único o por su concurrencia con otros valores arquitectónicos. También se incluyen aquellos otros yacimientos en los que sin contar con dicha declaración son merecedores del máximo nivel de protección.
5. Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier bien inmueble que adquiera la condición de Zona Arqueológica conforme a la Ley del Patrimonio Cultural de la

Comunidad Valenciana, así como todos los inmuebles de caracterización arqueológica que puedan ser inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano con posterioridad a la fecha de aprobación de este catálogo.

6. En los inmuebles catalogados con el Nivel de Protección Arqueológica Integral no se permitirá actuación alguna al menos que estén relacionadas con la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos.
7. En los Yacimientos con Protección Integral se permitirán las siguientes actuaciones:
 - a. Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Cultura en virtud de lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley del Patrimonio Cultural de Comunidad Valenciana.
 - b. Mantenimiento y conservación.
 - c. Las actuaciones recomendadas en su ficha correspondiente.
8. Cualquier intervención sobre los yacimientos arqueológicos catalogados debe respetar el procedimiento previsto al efecto por la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana.
9. En el caso de que los yacimientos de protección integral se encuentren en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado, los usos de la zona concreta en que se localicen serán calificados de espacios libres públicos a fin de asegurar sus valores.
10. En el caso de que los yacimientos de protección integral se encuentren en suelo no urbanizable, se atribuye el régimen similar a la categoría de protección de conformidad con las previsiones del Título XI, y están prohibidas las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos.

Artículo 8.66. Áreas de Protección Arqueológica

1. Se clasifican como "Áreas de Protección Arqueológica." aquellas parcelas catastrales del término municipal que se incluyan en la Carta Arqueológica del término municipal que se apruebe

legalmente o aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

2. Todas las parcelas a que se hace referencia en el apartado 1 anterior se consideran como incluidas en el Catálogo General del presente Plan. La inclusión de una finca en la Zona de Servidumbre Arqueológica es concurrente con su inclusión en cualquiera de los restantes grupos de clasificación del Patrimonio establecidos, por lo que no excluye el régimen propio del grupo al que pertenezca, sino que lo complementa con las vinculaciones propias derivadas de la servidumbre.
3. La ejecución de obras que afecten al subsuelo en estas áreas requieren, en cualquier caso, una intervención arqueológica previa, que podrán dar lugar a proyectos de excavación arqueológica y, en su caso, al inicio de excavaciones.
4. La intervención arqueológica previa se realizará por técnico competente, mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos, ejecución de sondeos y calicatas, etc., y se concretará en un informe arqueológico del terreno, que deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras. Este informe previo contemplará el desarrollo, alcance y duración en el tiempo de las intervenciones arqueológicas en función del nivel de protección y la situación real de cada caso.
5. Si el informe arqueológico prevé la existencia de vestigios, la excavación arqueológica que se estime necesaria será supervisada por técnico competente, y deberá contar con las aprobaciones preceptivas. En función de los restos hallados podrán optarse por su traslado a otro lugar, o por su conservación "in situ". En este último caso, y según las características del hallazgo, éste podrá:
 - Integrarse en el sótano de la edificación.
 - Permanecer enterrado bajo una cimentación flotante, suprimiendo el sótano si es necesario.
 - Ser conservado al aire libre, considerando no edificable la parcela si es preciso.
6. El régimen jurídico al que se hayan sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de Áreas de Protección Arqueológica será el establecido en el presente Plan según su clasificación y calificación urbanísticas, sin perjuicio de que se respeten las siguientes normas de carácter cautelar:
 - a. La solicitud de licencia deberá ser comunicada a la Administración competente en materia arqueológica, quien en el plazo de quince días informará sobre la conveniencia de realizar previamente al comienzo de las obras las prospecciones o excavaciones arqueológicas.
 - b. La iniciación de las obras deberá ser comunicada por el promotor de las mismas, con un mínimo de quince días de anticipación al Ayuntamiento, quién estará facultado para inspeccionar en todo momento las obras.
 - c. Cuando de conformidad con el informe arqueológico sea preciso realizar previamente al comienzo de las obras catas o excavaciones arqueológicas, la resolución aprobatoria del proyecto incorporará cláusula expresa relativa a las características mínimas de dichas excavaciones en cuanto a extensión en función de la superficie a edificar, sondeo estratigráfico y el plazo de suspensión de las obras para poder realizar las catas o excavaciones previstas.
 - d. En Suelo No Urbanizable, en estas zonas, están prohibidas las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos. Cuando se determine su localización exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación del Área de Protección Arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 150 metros.
7. Normas generales de protección del Patrimonio Arqueológico. Hallazgos casuales.
 - a. La aparición de hallazgos casuales, de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, deberá ser notificada inmediatamente a la Consellería de Cultura o al Ayuntamiento.

- b. La Consellería de Cultura o el Ayuntamiento, una vez constatada tal circunstancia, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por el plazo de un mes establecido en la legislación vigente, sin derecho a indemnización.
- c. En caso de que resulte necesario, la Consellería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con tal paralización.
- d. La Consellería y el Ayuntamiento se informarán recíprocamente en el plazo de 48 horas, de la aparición de los restos arqueológicos de que tengan conocimiento, y de la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, hayan adoptado.
- e. Las parcelas en que razones de protección arqueológica aconsejen no excavar sótanos, y en que no sea posible resolver el garaje-aparcamiento en planta baja, están exentas del cumplimiento de esta dotación.
- f. La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados "in situ", lleva implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones.
- g. En ningún caso podrán considerarse como hallazgos casuales los elementos arqueológicos descubiertos en las Áreas de Protección Arqueológica.
- h. En todo caso, se aplicarán las normas contenidas en Ley 4/1998 de 11 de junio de la Generalidad Valenciana del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV nº 3267 de 18-6-1998).



DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

TÍTULO IX. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES ZONA DE ORDENACIÓN "NÚCLEO HISTÓRICO"

SECCIÓN III: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "ENSANCHE".

SECCIÓN IV. CONDICIONES PARTICULARES ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "EDIFICACIÓN ABIERTA" (ZO-3).

SECCIÓN V. ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "EDIFICACIÓN ABIERTA TURÍSTICA EN PLAYA NORTE" (ZO.4)

CAPÍTULO II. LAS ÁREAS DE RENOVACIÓN O MEJORA URBANA CON PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

CAPÍTULO I. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**SECCIÓN I. DISPOSICIONES PRELIMINARES****Artículo 9.1. Condiciones particulares de zona**

1. Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.
2. En parcelas de suelo urbano consolidado que resulten parcialmente afectadas por una nueva calificación de uso y dominio público, podrá el titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la administración la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad. Esta regla no podrá ser aplicada si la parte de la parcela afecta a usos públicos es superior a un veinte por ciento (20%) de la original. En todo caso, se mantendrán el resto de las condiciones generales de la Zona de Ordenación Urbanística y sin alteración de la altura asignada, sin perjuicio de que la ocupación establecida podrá en estos casos incrementarse en un cinco por ciento (5%).

En los casos en que las características del parcelario consolidado lo justifiquen, se permitirá un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en la aplicación de los parámetros de posición y forma establecidos en cada una de las Zona de Ordenación Urbanística para las edificaciones de nueva planta. De la aplicación de este ajuste no podrá derivarse incremento de las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros establecidos.

En los edificios protegidos prevalecerán las condiciones establecidas en su correspondiente ficha del Catálogo de Protección.

Artículo 9.2. Alteración de las condiciones particulares

Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.

1. Mediante Modificaciones del Plan General, podrán alterarse alguna de las condiciones expuestas para cada zona de ordenación urbanística, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula o pretende transformar.

2. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas, en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

Artículo 9.3. Zonas de Ordenación Urbanística (ZO).

El Plan General, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas de Ordenanza en el Suelo urbano consolidado:

1. Núcleo Histórico. (ZO-1).
2. Ensanche (ZO-2).
3. Residencial en Edificación Abierta. (ZO.3).
 - Edificación abierta extensiva. (ZO.3-1)
 - Edificación abierta intensiva. (ZO.3-2)
4. Edificación Abierta Turística en Playa Norte (ZO.4).
 - Edificación abierta turística intensiva (ZO.4-1).
 - Edificación abierta turística extensiva (ZO4-2).
5. Campamento de Turismo. (ZO-5.)

Artículo 9.4. Áreas de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbano.

Las áreas de planeamiento incorporado del suelo urbano consolidado son las que, a continuación se relacionan:

- Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola. (API-1)

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES ZONA DE ORDENACIÓN "NÚCLEO HISTÓRICO"**Artículo 9.5. Zona de Ordenación Núcleo Histórico de Peñíscola.**

1. La Zona de Ordenación Núcleo Histórico se corresponde con el ámbito de Planeamiento (Específico) Incorporado del Conjunto Histórico.
2. Esta Zona de Ordenación es regulada por el presente Plan General mediante su remisión al contenido de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico estableciendo los objetivos y criterios generales a los que debe ajustarse su redacción. Estos objetivos y criterios generales se establecen en la Memoria de Ordenación de este Plan General y vienen a coincidir en esencial con los adoptados por el actual Plan Especial aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 28 de septiembre de 2009.

SECCIÓN III: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "ENSANCHE".

Engloba los crecimientos adyacentes a los Núcleo Histórico de Peñíscola. Se trata, en su mayor parte, de suelos colmatados con un sistema de espacios parcelados a base de manzanas compactas, de altura variable, con alineación a vial rigurosa y alto porcentaje de ocupación de parcela, dejando un espacio libre de edificación para patio de ventilación y servicio.

El objetivo básico de la ordenación es el mantenimiento de estos sectores en el tejido urbano, reconociéndoles su individualidad, identidad y condiciones diferenciales, tratando de mejorar las condiciones de habitabilidad.

Artículo 9.6. Unidad Edificatoria y Tipos de obras permitidas.**a. Unidades Edificadorias.**

Ninguna de las parcelas existentes a la Aprobación Inicial del Plan General será no edificable por causa de sus dimensiones, sean superficiales como de frente y fondo de parcela.

b. Tipos de Obras.

- Parcelas edificadas.

Con carácter general se permiten las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reforma menor aún cuando la edificación existente no se aadecue total o parcialmente a las condiciones particulares de aplicación de esta Zona de Ordenación Urbanística.

En el caso de reformas que afecten al sistema estructural, ampliaciones y sustituciones parciales se deberán cumplir obligatoriamente las condiciones particulares de la presente Zona de Ordenación Urbanística.

En el caso de sustitución total, la nueva edificación deberá cumplimentar la totalidad de las condiciones particulares de la presente Zona de Ordenación Urbanística.

- Parcelas sin edificar.

Se permiten las obras de nueva planta en aquellas parcelas que cuenten con la condición de solar.

Artículo 9.7. Condiciones de parcelación

Las nuevas parcelaciones deberán dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

a. Parcela mínima:

- Superficie. 250 m².
- Frente mínimo. 9 metros. En el supuesto de linderos frontales de directriz curva, el frente mínimo coincidirá con la longitud del arco de circunferencia.
- Factor de Forma. Será inscribible en el interior de la parcela una circunferencia de 10 metros de diámetro.

b. Agregaciones y Segregaciones de Parcela.

- Se permiten segregaciones de parcela siempre que se cumplan las determinaciones de parcela mínima.

- b. Se permiten agregaciones de parcela sin limitación de número y superficie

Artículo 9.8. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

- a. Las edificaciones se alinearán a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en el plano de "Ordenación Pormenorizada", y, en todo caso, se adosarán a las medianeras colindantes.
- b. Retranqueos.

Únicamente se permitirán retranqueos en la última planta para formar áticos en las condiciones fijadas en estas ordenanzas.

- c. Fondos Edificables.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela.

Artículo 9.9. Condiciones de ocupación máxima.

- a. Ocupación sobre rasante.

La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

- b. Ocupación bajo rasante.

Se permiten construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

Artículo 9.10. Condiciones de Forma y Volumen

- a. Altura máxima y número máximo de plantas.

- 1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.35. de las presentes Normas para los edificios alineados a vial.

Las alturas máximas del cuerpo edificatorio alineado a vial se fijan en 13,50 metros para 4 plantas (PB+3) y 10,50 metros para 3 plantas (PB+2). Esta altura máxima define las de los planos que conforman el volumen contenedor regulado en el artículo 7.30.

- 2. El número máximo de plantas será el que se establece en los planos de ordenación pormenorizada (escala 1/2000).
- 3. Por encima de la altura señalada en el apartado 1 podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m). La altura de cornisa de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar 3,50 m.

- b. Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades. En el caso de la existencia de viviendas interiores las dimensiones mínimas del espacio libre al que den frente, serán las reguladas en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas para los patios vivideros.

- c. Cubiertas.

- 1. Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30°.
- Se permite cualquier material de cubrición, a excepción de los acabados con piezas de fibrocemento o similar.
- La altura máxima de la cumbre de la cubierta respecto de la cara superior del forjado de coronación de la fachada será de 3,50 m.
- Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m, dando cumplimiento, en todo caso, a las Normas de Diseño de la Comunidad Valenciana aprobadas por Decreto 151/2009.

2. Las pluviales de las cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos, en ningún caso pueden ser visibles en fachada.
- d. Cuerpos y Elementos salientes.
 1. El vuelo máximo de los cuerpos salientes (balcones y miradores) no podrá superar 1,25 y 1,00 metros respectivamente. Los cuerpos salientes están prohibidos en planta baja.
 2. En calles inferiores a 9 metros de ancho no se permitirán miradores.

Artículo 9.11. Condiciones de Edificabilidad

La edificabilidad será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de Edificación y en el artículo 2.9. "Régimen del subsuelo" y 6.8 "Usos en los sótanos".

Artículo 9.12. Condiciones Estéticas

Las nuevas edificaciones habrán de ser sensibles al ambiente urbano en el que se enclavan, en aspectos básicos como composición de fachadas y materiales a utilizar. Ello deberá venir justificado expresamente en la memoria de los correspondientes proyectos.

Artículo 9.13. Tipologías edificatorias y densidad neta máxima.

- a. La tipología dominante será residencial manzana compacta.
- b. El número máximo de viviendas a desarrollar en actuaciones residenciales se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda/75 m² construidos. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, éstas supondrán como máximo un 20% del total de viviendas a desarrollar en la edificación y no podrán tener una superficie útil menor de 40 m². En este caso, el resto de edificabilidad deberá destinarse, bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Artículo 9.14. Condiciones particulares de Uso

- a. El uso principal de la zona será el residencial múltiple.
- b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Pormenorizada", se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Actividades industriales en aplicación del artículo 6.10 de las Normas Urbanísticas.
 - Establecimientos Hoteleros.
 - Recreativo
 - Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja
 - Oficinas.
 - Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías. En edificio no exclusivo sólo se permiten en sótano, así como en planta baja siempre que sea uso exclusivo de dicha planta. En relación con la reserva obligatoria se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de Usos.
 - Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
 - Servicios Infraestructurales.

SECCIÓN IV. CONDICIONES PARTICULARES ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "EDIFICACIÓN ABIERTA" (ZO-3).

Dentro de la zona de ordenación urbanística Edificación Abierta se distinguen dos subzonas:

1. Subzona de "Edificación Abierta Extensiva". (ZO.3-1)

Se incluyen dentro de esta zona suelos localizados en las áreas urbanas de Atalayas, Cerro Mar, URMI, Font-Nova y el suelo urbano colindante al trazado de la CS-500. Con carácter general se trata de suelos que, por las condiciones de

parcelación (parcelas mínimas entre 400 m² y 650 m²) y de edificación (volumen entre 0,54 m³/m² y 1 m³/m²) del Plan General anterior, presentaban una clara vocación para acoger una oferta de residencial unitario en bloque exento, es decir, viviendas unifamiliares en parcela individual. Ello- salvo excepciones nocivas desde el punto de vista del impacto paisajístico que han ocasionado- ha sido así en las áreas urbanas de Atalayas, Cerro Mar y URMI. Sin embargo, en los suelos colindantes con la carretera CS-500 se ha ido materializando progresivamente una oferta residencial múltiple asentada sobre la parcelación rústica original, adoptando como tipología edificatoria la vivienda unifamiliar, bien aislada o pareada, bien en bloques horizontales, donde el espacio libre de la parcela ha quedado completamente desnaturalizado al destinarse con carácter dominante al viario interno privado de las diferentes agrupaciones residenciales, por lo que el nivel de ajardinamiento es mínimo y la oferta complementaria de carácter lúdico-deportivo (piscinas, pistas deportivas, etc) realmente escasa.

El objetivo de la regulación de esta subzona de ordenación urbanística trata, en primer lugar, de refundir la enorme variedad de situaciones existente anteriormente, estableciendo unas condiciones comunes y racionales de edificación, espacialmente estableciendo un índice máximo de ocupación no superable, en ningún caso, por la edificación y un método de medición de altura en el interior de las parcelas que impida, dada la especial caracterización topográfica de los diferentes ámbitos, la aparición de volumetrías distorsionantes a efectos paisajísticos y ambientales. Junto a ello se pretende regular la materialización de una oferta residencial múltiple cualificada, incidiendo para ello en las siguientes cuestiones básicas:

- a. Definición de una parcela mínima.
- b. Establecer unas condiciones de diseño y tratamiento del espacio libre de la parcela.
- c. Regular las opciones tipológicas permisibles en las operaciones de vivienda Plurifamiliar.
- d. Establecer una densidad neta residencial que impida la sobredensificación de estas áreas urbanas.

La aplicación de estos nuevos principios de ordenación va a provocar, la inadecuación de determinadas edificaciones a las condiciones particulares de la presente subzona de ordenación urbanística. Por ello, la ordenanza persigue un doble objetivo; por un lado definir las obras de conservación del patrimonio edificado y/o reforma menor permitidas en las edificaciones existentes que resultan disconformes con alguna o todas las condiciones particulares. Por otro definir unas nuevas ordenanzas que serán de aplicación tanto en las obras de reforma (parcial o general), ampliación y sustitución (parcial o total) de la edificación existente, como en las obras de nueva planta en parcelas aún sin edificar.

Estas determinaciones, junto a las definidas en las Normas Generales de Edificación en relación con el establecimiento de la altura de la edificación, la definición del volumen contenedor, la fijación de la cota de la planta baja en el interior de las parcelas y el cómputo de la superficie edificable, posibilitará la construcción de una ciudad ambientalmente más cualificada y una transformación individualizada y diferida en el tiempo de las edificaciones que resulten disconformes.

2. Subzona de "Edificación Abierta Intensiva". (ZO.3-2)

Se incluyen en esta subzona de ordenanza parcelas concretas localizadas en las áreas urbanas de Atalayas, Cerro-Mar, Pichells y Font-Nova que se han materializado con una oferta de residencial múltiple debido a la aplicación de unas condiciones de altura y volumen más elevadas que las de la subzona anterior.

El objetivo de la regulación contenida en el presente Plan General para esta subzona de ordenanza es, manteniendo los índices de edificabilidad de cada una de los suelos, cautelar las alturas de la edificación en el interior de la parcela y definir unos índices de ocupación máxima no superables, en ningún caso, por la edificación.

La aplicación de las nuevas condiciones va a provocar la disconformidad con las mismas de algunas de las edificaciones materializadas, por lo que estas ordenanzas diferenciarán el tipo de obras de conservación del patrimonio edificado y/o reforma menor permitidas en las edificaciones disconformes, de aquellas que sean de aplicación tanto en el supuesto de reforma (parcial o general), ampliación o sustitución de edificaciones existentes, como en obras de nueva planta en parcelas no edificadas.

Artículo 9.15. Condiciones comunes a ambas subzonas de ordenación urbanística: Tipos de obras permitidas en parcelas edificadas.

1. Edificaciones disconformes con las ordenanzas particulares de la subzona de ordenación urbanística:
 - a. Sobre las parcelas edificadas que resulten disconformes con la regulación de alturas, usos y/o edificabilidad neta se autorizan obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, siempre que no generen aumento de volumen. Se admiten, asimismo cambios de uso, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona, y adaptaciones de locales comerciales. Se prohíben aquellos cambios de uso que propongan la sustitución de usos de establecimientos hoteleros por residenciales o bloques y conjunto de viviendas turísticas.

No obstante, en casos debidamente justificados en necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlos de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones (aire acondicionado, ascensores, cuartos de basuras, etc) o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen mas ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines. En dichos supuestos podrán realizarse las obras aún cuando las mismas no se ajusten a los parámetros impuestos para cada zona. La ampliación no podrá suponer, en ningún caso, incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

- b. En aquellas edificaciones que, siendo conformes con las alturas, usos y edificabilidades netas previstas en el Plan General, resulten disconformes con las disposiciones sobre ocupación máxima, densidad neta y/o tipologías edificatorias admisibles, se podrán realizar, además de los relacionados en el apartado anterior, todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio o edificios, admitiéndose las de redistribución siempre que no generen aumento de volumen.

c. En aquellos edificios que resulten disconformes exclusivamente con las condiciones de posición, además de las obras explicitadas en el apartado b), se resto de condiciones particulares de la subzona de ordenación urbanística correspondiente.

d. Para el resto de tipos de obras no relacionadas en los apartados anteriores serán de aplicación, en cada supuesto, la totalidad de las condiciones particulares de la subzona de ordenación urbanística correspondiente.

2. Edificaciones conformes con las condiciones particulares de la subzona de ordenanza correspondiente.

En aquellos edificios que resulten conformes con las condiciones particulares de la subzona correspondiente, se permiten todos los tipos de obras definidas en las Normas Generales de Edificación.

Artículo 9.16. Condiciones particulares de la subzona de ordenación urbanística "Edificación Abierta Extensiva" (ZO.3-1).

1. Condiciones de parcelación
 - a. Unidades Edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes antes de la aprobación inicial del Plan General será no edificable por causa de sus dimensiones, sean superficiales como de frente y fondo de parcela.
 - b. En el supuesto de nuevas parcelaciones, las condiciones de parcela mínima, en función del uso dominante a materializar en la misma, son:
 2. Residencial Unifamiliar y Múltiple (máximo 2 viviendas)
 - Superficie mínima de parcela: 500 m².
 - Superficie máxima de parcela: 1000 m².
 - Frente mínimo 15 metros. En el caso de linderos frontales con directriz curva, la dimensión del frente mínimo será la longitud del arco de circunferencia.

- Factor de Forma. Será inscribible en el interior de la parcela una circunferencia de 20 metros de diámetro.
- 3. Residencial Múltiple.
 - Superficie mínima de parcela. Mayor a 1000 m².
 - Frente mínimo. 30 metros
 - Factor de Forma. Será inscribible en el interior de la parcela una circunferencia de 20 metros de diámetro.
- 4. Establecimientos Hoteleros.
 - Superficie mínima de parcela. 2.000 m².
 - Frente mínimo. 50 metros.
 - Factor de Forma. Será inscribible en el interior de la parcela una circunferencia de 20 metros de diámetro.
- 5. Resto de usos distinto del residencial.

Las condiciones de parcela mínima coincidirán con la definida para el uso residencial unitario.

 - a. Se permite la segregación de parcelas siempre que las resultantes cumplan con las condiciones de parcela mínima.
 - b. Se permiten las agregaciones de parcela sin limitación de número y superficie.
- 6. Condiciones de Posición del Edificio en la parcela
 - a. Separaciones a linderos.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas a linderos:

 - Líder frontal: 3 metros.
 - Linderos laterales y testeros: 3 metros.
 - b. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior se autoriza adosar la edificación al líder lateral formando una sola unidad edificatoria con la colindante (Bloque adosado. Viviendas pareadas).
- c. Separación entre edificios dentro de la parcela.

Se establece una separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela igual a la mitad de la altura mayor.
- d. En todo caso, las separaciones al líder frontal de las parcelas recayentes sobre la Avenida de la Estación se fijarán sin perjuicio de lo establecido en la legislación de carreteras de la Comunidad Valenciana
- 7. Condiciones de Ocupación Máxima

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 35% de la superficie de la parcela.
- 8. Condiciones del espacio libre de la parcela.
 - En el espacio libre de parcela no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose tan sólo instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubierta ligera para aparcamientos.
 - Una superficie mínima del 40% del espacio libre deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de 1 árbol/ 50 m² de la máxima superficie edificable, pudiendo el resto pavimentarse o ocuparse por piscinas u otras instalaciones complementarias, las cuales, en el supuesto de uso residencial múltiple o establecimiento hotelero, deberán dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la subzona de ordenación urbanística "Edificación Abierta Intensiva".
 - En el caso de actuaciones de uso dominante residencial múltiple, el espacio libre deberá mantener, mayoritariamente, un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del 15% de la superficie total del espacio libre de parcela.
 - Cuando se realicen bancales o aterrazamientos, piscinas o pavimentaciones, el desnivel entre las correspondientes plataformas y el terreno natural y/o el terreno modificado

una vez acabada la obra no podrá ser superior en ningún caso a 1,50 m (un metro y cincuenta centímetros) o a 1,00 m. (un metro) cuando la pendiente del terreno sea superior o inferior, respectivamente, al 20 % (veinte por ciento). Los bancales o aterrazamientos consecutivos, deberán guardar entre sí una distancia mínima de seis metros (6 m).

- El proyecto de edificación deberá llevar anexo el de ajardinamiento del espacio libre de parcela, aún cuando el solar sea sensiblemente horizontal. Se detallarán en su caso los abancalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, y describiendo en la Memoria correspondiente el modo en que se van a conservar y regar, y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

9. Condiciones de Forma y Volumen

a. Altura Máxima y Número máximo de plantas.

- La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en los artículos 7.30 y 7.35. para el sistema de ordenación de edificación abierta.
- El volumen contenedor queda definido por un plano horizontal y otro paralelo a la pendiente natural del terreno trazados, ambos, a la altura de 7metros, sin perjuicio de que las edificaciones pertenecientes a la urbanización Atalayas deberán adaptarse al volumen contenedor definido en los gráficos del Plan General del 1977

b. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima del volumen contenedor definido por los planos anteriores no se permite la aparición de ningún cuerpo edificatorio.

c. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30°.

- Se permite cualquier material de cubrición, a excepción de los acabados con piezas de fibrocemento o similar.
- Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.

10. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad neta máxima se fija en 0,35 m² construidos /m² de suelo. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de Edificación y en el artículo 2.9 "Régimen del subsuelo".

11. Condiciones Estéticas

Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta 50 cm. De altura, que podrán superarse con setos y protecciones diáfanas estéticamente admisibles con el límite máximo total de dos (2) metros.

12. Tipologías permitidas y densidad neta máxima.

1. Uso residencial unitario y múltiple (parcelas entre 500 y 1.000 m²)

La tipología edificatoria dominante será el "bloque exento" permitiéndose, el "bloque exento vertical" y "bloque exento horizontal" (con un máximo de 2 viviendas). En los supuestos establecidos en las condiciones de posición se permite el residencial unitario bloque adosado pareado.

2. Uso residencial múltiple (parcelas superiores a 1.000 m²).

Las tipologías edificatorias admisibles son el "bloque exento vertical" y el "bloque exento horizontal". Quedan prohibidas, por tanto, las agrupaciones residenciales de residencial unitario en bloque exento y bloque adosado pareado. La longitud máxima de los bloques medida en su eje o directriz principal no será mayor de 30 metros. La densidad neta máxima se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda/ 250 m² de superficie de parcela.

3. Uso de Actividades Económicas (parcelas superiores a 2.000 m²).

En el supuesto de materialización de otros usos distintos del residencial, entre los permitidos en las condiciones particulares de la presente zona de ordenación urbanística, la tipología admisible es la de "bloque exento".

Para el caso del uso establecimiento hotelero la densidad neta máxima se calculará en aplicación del parámetro de 1 plaza hotelera/ 55 m² de superficie de parcela

13. Condiciones de Uso

- El uso principal de la zona será el residencial unitario. En aquellas áreas del suelo urbano identificadas en el Plano de Ordenación Estructural "modelo Urbano-territorial" con uso global turístico, el uso pormenorizado residencial múltiple tendrá la consideración de apartamento turístico en aplicación del artículo 6.53 de las presentes Normas Urbanísticas.
- Además de los grafiados en el plano de "Ordenación Pormenorizada", se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Residencial múltiple en las condiciones establecidas en la presente zona de ordenanza.
 - Actividades industriales en aplicación del artículo 6.10 de las Normas Urbanísticas.
 - Establecimientos Hoteleros.
 - Recreativo, excepto en la subcategoría recogida en el apartado c.3 del art. 6.30 de las presentes Normas.
 - Comercio en las categorías de "pequeño y mediano comercio" en edificio exclusivo y como uso complementario de usos distintos del residencial.
 - Oficinas.

- Garaje-aparcamiento. El número mínimo de plazas a desarrollar en el interior de la parcela será, en función del uso o usos de la edificación, el establecido en las Normas Generales de Usos.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

Artículo 9.17. Condiciones particulares de la subzona de ordenación urbanística "Edificación Abierta Intensiva" (ZO.3-2).

1. Condiciones de parcelación

a. Unidades Edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes antes de la aprobación inicial del Plan General será no edificable por causa de sus dimensiones, sean superficiales como de frente y factor de forma.

b. En el supuesto de nuevas parcelaciones, las condiciones de parcela mínima, en función del uso a materializar en la misma, son:

1. Residencial Múltiple.

a. Con carácter general

- Superficie mínima de parcela. 1.500 m².
- Frente mínimo. 30 metros En el caso de linderos frontales con directriz curva, la dimensión del frente mínimo será la longitud del arco de circunferencia.
- Factor de Forma. Será inscribible en el interior de la parcela una circunferencia de 20 metros de diámetro.

b. En caso de la manzana de la Urbanización Atalayas con mayor cota, colindante con el suelo urbanizable SU-19. Atalayas:

- Superficie mínima de parcela. 5.000 m².
- Frente mínimo. 50 metros al menos a uno de sus linderos frontales.
- Factor de Forma. Será inscribible en el interior de la parcela una circunferencia de 50 metros de diámetro.

2. Establecimientos Hoteleros.

- Superficie mínima de parcela. 5.000 m².
- Frente mínimo. 50 metros. En el caso de linderos frontales con directriz curva, la dimensión del frente mínimo será la longitud del arco de circunferencia.
- Factor de Forma. Será inscribible en el interior de la parcela una circunferencia de 20 metros de diámetro

3. Resto de usos distintos del residencial.

Las condiciones de parcela mínima coincidirán con la definida para el uso residencial múltiple.

b. Se permite la segregación de parcelas siempre que las resultantes cumplan con las condiciones de parcela mínima.

c. Se permiten las agregaciones de parcela sin limitación de número y superficie.

2. Condiciones de Posición del Edificio en la parcela

a. Separaciones a linderos.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas a linderos:

- Linderos frontales: La mitad de la altura con un mínimo de 5 metros.
- Linderos laterales y testeros: La mitad de la altura con un mínimo de 5 metros.

b. Separación entre edificios dentro de la parcela.

Se establece una separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela igual 2/3 de la altura mayor.

3. Condiciones de Ocupación Máxima

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será, par cada una de las categorías en las que se subdivide la presente subzona:

- Categoría A. 40% de la superficie total de la parcela, a excepción de las manzanas circunscritas por las calles Huerto y Méjico e Irla cuya ocupación máxima sobre y bajo rasante será de 100% de la superficie de la parcela, salvo retranqueos.
- Categorías B y C. 60% de la superficie total de la parcela.

4. Condiciones del espacio libre de la parcela.

- En el espacio libre de parcela no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose tan sólo instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubierta ligera para aparcamientos.
- Una superficie mínima del 40% del espacio libre deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de 1 árbol/ 50 m² de la máxima superficie edificable, pudiendo el resto pavimentarse u ocuparse por piscinas u otras instalaciones complementarias, las cuales deberán dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

a. Para conjuntos de 12 o más unidades residenciales será obligatoria la instalación de piscina (s) comunitaria (s), con lámina de agua de superficie proporcional al número de unidades a razón de un mínimo de 5 m² por unidad de alojamiento.

b. Para conjuntos de 12 o más unidades residenciales, será obligatoria la dotación de instalaciones deportivas comunitarias en proporción no inferior a 10 m² de suelo por unidad de alojamiento, y parque infantil con instalaciones y aparatos homologados.

- En el caso de actuaciones de uso residencial múltiple, el espacio libre deberá mantener, mayoritariamente, un carácter comunitario, pudiendo privatizarse por unidades residenciales un máximo del 15% de la superficie total del espacio libre de parcela.
- Cuando se realicen bancales o aterrazamientos, piscinas o pavimentaciones, el desnivel entre las correspondientes plataformas y el terreno natural y/o el terreno modificado una vez acabada la obra no podrá ser superior en ningún caso a 1,50 m (un metro y cincuenta centímetros) o a 1,00 m. (un metro) cuando la pendiente del terreno sea superior o inferior, respectivamente, al 20 % (veinte por ciento). Los bancales o aterrazamientos consecutivos, deberán guardar entre sí una distancia mínima de seis metros (6 m).
- El proyecto de edificación deberá llevar anexo el de ajardinamiento del espacio libre de parcela, aún cuando el solar sea sensiblemente horizontal. Se detallarán en su caso los abancalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, y describiendo en la Memoria correspondiente el modo en que se van a conservar y regar, y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

5. Condiciones de Forma y Volumen

a. Altura Máxima y Número máximo de plantas.

- La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en los artículos 7.30 y 7.35. para el sistema de ordenación de edificación abierta.

- El volumen contenedor queda definido por un plano horizontal y otro paralelo a la pendiente natural del terreno trazados a la siguiente altura:

- Categorías A y B. 9 metros, a excepción de las parcelas calificadas como zona especial A y B por el Plan General que se revisa cuya altura máxima reguladora es la que aparece reflejada en el presente Plan General.
- Categoría C. 12 metros, a excepción de las parcelas calificadas como Zona Especial C por el Plan General que se revisa cuya altura máxima reguladora que aparece reflejada en los Planos de Ordenación pormenorizada del presente Plan General.

b. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima del volumen contenedor definido por los planos anteriores no se permite la aparición de ningún cuerpo edificatorio, salvo remates decorativos, a excepción de la manzana con mayor cota de Atalayas donde sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.34 de las presentes Normas, que deberán retranquearse de la totalidad de la fachada a la calle como mínimo una crujía de, al menos, tres (3) metros, y cuya superficie no excederá de un quince por ciento (15%) de la construida en la planta inmediatamente inferior. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación.

c. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30°.
- Se permite cualquier material de cubrición, a excepción de los acabados con piezas de fibrocemento o similar.

- Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.

d. Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.

6. Condiciones de edificabilidad

a. La edificabilidad neta máxima se fija en función de las diferentes categorías en los siguientes índices:

- Categoría A: 0,9 m²/m², a excepción de la manzana con mayor cota de Atalaya que asciende a 0,81 m²/m²
- Categoría B: 1,5 m²/m².
- Categoría C: 1,8 m²/m².

b. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de Edificación y en el artículo 2.9 "Régimen del subsuelo".

7. Condiciones Estéticas

Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta 50 cm. De altura, que podrán superarse con setos y protecciones diáfanas estéticamente admisibles con el límite máximo total de dos (2) metros.

8. Tipologías permitidas y densidad neta máxima.

1. Uso residencial múltiple.

Las tipologías edificatorias admisibles son el "bloque exento vertical" en todas las categorías y el "bloque exento horizontal" sólo en la Categoría A. Quedan prohibidas las agrupaciones residenciales de vivienda unifamiliar aislada o y/o pareada. La longitud máxima de los bloques medida en su eje o directriz principal no será mayor de 30 metros. La densidad neta máxima se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda/ 75 m² construidos.

2. Uso de Actividades Económicas.

En el supuesto de materialización de otros usos, entre los permitidos en las condiciones particulares de la presente zona de ordenación urbanística, la tipología admisible es la de "bloque exento".

Para el caso del uso establecimiento hotelero la densidad neta máxima se calculará en aplicación del parámetro de 1 plaza hotelera/ 55 m² de superficie de parcela

9. Condiciones de Uso

El uso principal de la zona será el residencial múltiple, a excepción de la parcela de la urbanización Font-Nova identificada con la caracterización F-H en el Plan General que se revisa, para la que se mantiene como uso dominante obligatorio el de establecimiento hotelero. En aquellas áreas del suelo urbano identificadas el Plano de Ordenación Estructural "modelo Urbano-territorial" con uso global turístico, el uso pormenorizado residencial múltiple tendrá la consideración de apartamento turístico en aplicación del artículo 7.53 de las presentes Normas Urbanísticas.

Además de los grafiados en el plano de "Ordenación Pormenorizada", se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Actividades industriales en aplicación del artículo 6.10 de las Normas Urbanísticas.
- Establecimientos Hoteleros.
- Recreativo en sus categorías.
- Comercio en las categorías de "pequeño y mediano comercio" en edificio exclusivo y como uso complementario de usos distintos del residencial.
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento. El número mínimo de plazas a desarrollar en el interior de la parcela será, en función del uso o usos a desarrollar en la edificación, el determinado en las Normas Generales de Usos.

- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

SECCIÓN V. ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "EDIFICACIÓN ABIERTA TURÍSTICA EN PLAYA NORTE" (ZO.4)**Artículo 9.18. Condiciones comunes a todas las subzonas de ordenación urbanística.**

1. Tipos de obras permitidas en parcelas edificadas.

a. Sobre las parcelas edificadas, se autorizan con carácter general obras de conservación, mantenimiento, consolidación y acondicionamiento. De igual manera podrán autorizarse las obras de redistribución interior, mejora y reforma parcial de la edificación existente siempre que el titular acepte la constitución de servidumbres de uso público en el seno de la parcela conforme a la red peatonal diseñada en el Plano de Ordenación Pormenorizada y no supongan aumento de volumen.

Se admitirán cambios de uso siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona, y adaptaciones de locales comerciales. Se prohíben aquellos cambios de uso que propongan la sustitución de usos de establecimientos hoteleros por bloques y conjuntos de viviendas turísticas.

b. Las obras de reforma general, las de ampliación, reconstrucción y sustitución se admitirán conforme al mismo régimen de condiciones que se establece en los siguientes preceptos para las actuaciones aisladas en parcelas sin edificar en atención a la subzona a la que pertenezcan.

c. De igual modo, en casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio(nuevas normas de evacuación

para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas etc.)se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlos de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones(aire acondicionado, ascensores, cuartos de basuras, etc.) o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines. En dichos supuestos podrán realizarse obras aún cuando las mismas no se ajusten a los parámetros impuestos para cada zona. La ampliación no podrá suponer, en ningún caso, incremento de la superficie habitable(cocinas, dormitorios, salas,, cuartos de baño, etc.)

d. Las condiciones reguladas en los apartados anteriores serán de aplicación mientras no se promueva la renovación urbana mediante la formulación de un Plan de Reforma Interior de Mejora. En este caso las condiciones de aplicación serán las determinadas en dicho instrumento de planeamiento.

2. Tipos de obras e instalaciones permitidas en parcelas no edificadas.

Las obras en parcelas no edificadas se ajustarán al régimen específico establecido en los artículos siguientes para cada subzona que se diferencia en esta zona de ordenanzas.

Artículo 9.19. Condiciones particulares de la subzona de ordenación urbanística "Edificación Abierta Turística Intensiva". (ZO. 4-1).

1. Régimen de actuaciones.

En la subzona ZO.4-1 se posibilitan:

a. actuaciones edificatorias aisladas sin Plan Especial.

b. actuaciones de renovación urbana a través de Plan de Reforma Interior por manzana.

2. Tipos de obras e instalaciones permitidas en actuaciones aisladas sin Plan Especial.

a. El régimen ordinario de las intervenciones de nueva edificación que se desarrollen por actuaciones aisladas en

la subzona Z.4-1 cumplirán las siguientes condiciones de edificación:

- 1º. Parcela mínima: 1.000 m².
- 2º. Separaciones a linderos y entre edificios dentro de la parcela.
Se establecen las siguientes separaciones mínimas:
 - Líder frontal: 1/3 de la altura con un mínimo de 4 metros.
 - Se establece una separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela igual 1/2 de la altura con un mínimo de 8 metros.
- 3º. Edificabilidad: 1 m² de techo/ m² de suelo.
- 4º. Ocupación: máximo el 25% de la parcela.
- 5º. Altura: V plantas (Baja + IV). Máximo 15,00 m.
- 6º. Tipologías admisibles: Bloque vertical exento.

Este mismo régimen será aplicable para las actuaciones aisladas de renovación dirigidas a la reedificación (previa demolición), reforma general y ampliaciones de la edificación existente.

Los usos admisibles en las actuaciones de obra nueva son:

- Residencial.
- Bloques y Conjuntos de Viviendas Turísticas.
- Establecimientos Hoteleros.
- Comercio en la categoría de pequeño y mediano comercio.
- Salas de reunión.
- Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas.

- Espectáculos.

En las actuaciones aisladas consistentes en reedificación, reforma general y ampliaciones se admitirán además de los anteriores el mismo uso al que se venía destinando el edificio.

- b. En el caso de las parcelas que se encuentren afectadas por la red de uso público peatonal establecida en el Plano de Ordenación Pormenorizada, la edificabilidad podrá alcanzar hasta el 1.10 metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo si con ocasión de la solicitud de obra nueva o reedificación, presenta la constitución de servidumbre pública a favor del Ayuntamiento sobre la zona de la parcela en la que se localiza. Las demás condiciones establecidas en el apartado a) serán exigibles en los términos enunciados.
- c. En el caso de parcelas superiores a 3.000 m² podrá la edificabilidad alcanzar hasta 1,20 metros cuadrados construidos aplicado por metro cuadrado de suelo sobre la parcela bruta si se realiza una cesión del dominio de al menos el 10% de la misma que permita configurar un paso peatonal público de anchura no inferior a 6 metros en posición perpendicular al Paseo Marítimo. La ocupación en este caso podrá alcanzar hasta el 30% de la parcela neta resultante después de la cesión, admitiéndose además en este caso, los usos de establecimientos hoteleros. El resto de condiciones del apartado a) anterior serán exigibles.

3. Densidad neta de las actuaciones aisladas sin Plan de Reforma Interior.

El número máximo de viviendas a desarrollar en actuaciones residenciales y apartamentos turísticos se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda o apartamento turístico/75 m² construidos. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, éstas supondrán como máximo un 20% del total de viviendas a desarrollar en la edificación y no podrán tener una superficie útil menor de 40 m². En este caso, el resto de edificabilidad deberá destinarse, bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

4. Actuaciones de renovación urbana por manzanas.

Todos los terrenos de la presente subzona de ordenación urbanística serán susceptibles de quedar incorporados en Áreas de Reforma Interior de Renovación Urbana cuya ordenación pormenorizada se desarrollará mediante la formulación del preceptivo Plan de Reforma Interior.

1º. Ámbito de la Reforma Interior.

Cada una de las manzanas existentes a la aprobación inicial del presente Plan General constituirá el ámbito mínimo susceptible de renovación urbana en estas áreas consolidadas de la ciudad. No obstante la Administración podrá optar por desarrollar la mejora urbana bien sobre dos o más manzanas, bien mediante la ordenación pormenorizada conjunta de todo el área incluida en la presente subzona de ordenación urbanística.

2º. Criterios y Objetivos de la Reforma Interior.

El criterio principal en que se fundamenta la renovación del frente urbano de Playa Norte es promover la recualificación de un ámbito de ciudad que se caracteriza por grandes problemas de accesibilidad peatonal y una preocupante escasez de zonas verdes, espacios libres y equipamientos dada la escasa permeabilidad de la trama urbana, donde existen manzanas cuyas longitudes superan, en algunos casos, los 400 metros. Al tiempo se observa la materialización de una oferta morfológica, tipológica y funcional caótica y desordenada, en la que van acumulándose bloques verticales exentos de alturas variables (algunas en el entorno de la 30 plantas) y bloques horizontales exentos que acogen hoteles, apartamentos y viviendas unifamiliares localizados en el espacio de manera aleatoria y arbitraria terminando por conformar un paisaje urbano precario y deficiente. Todo ello, junto a la obsolescencia que, salvo excepciones, presenta la oferta de alojamientos turísticos (hoteles y apartamentos), está mermando considerablemente las potencialidades de un espacio privilegiado para el desarrollo de un turismo desarrollado desde parámetros sostenibles y de excelencia ambiental y paisajística.

Este criterio de ordenación se concreta en los siguientes objetivos:

a. Dotar de permeabilidad a la trama urbana consolidada de forma que se mejore sustancialmente la accesibilidad a la playa, garantizando pasos peatonales secuenciados una distancia máxima de 200 metros.

b. Introducir un porcentaje mínimo de zonas verdes, espacios libres y equipamientos.

c. Renovación y/o sustitución de la oferta de alojamiento turístico que vaya quedando obsoleta, desde parámetros de calidad ambiental, paisajística y funcional.

d. Definir un sistema de espacios parcelados racional y adecuado, prioritariamente, a la materialización de la oferta tipológica de bloque vertical exento.

3º. Planeamiento de Desarrollo.

a. Será preceptiva la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior sobre el ámbito en el que se pretenda acometer la renovación urbana (manzanas individualizadas, combinación de manzanas o totalidad del área urbana incluida en la presente subzona). Las determinaciones del Plan de Reforma Interior serán las propias de la ordenación pormenorizada, adecuándolas a las especiales características del espacio urbano de Playa Norte y desarrollando fielmente los criterios y objetivos de ordenación explicitados en el apartado anterior.

b. El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que se sometan al régimen de Actuación Integrada. En este sentido el Plan de Reforma Interior promoverá, con carácter preferente, el mantenimiento de las edificaciones existentes en las que se desarrolle un uso de establecimiento hotelero, imponiéndoles nuevas condiciones particulares, que permitan la modernización y recualificación de la oferta existente.

4º. Determinaciones de la Ordenación Estructural.

a. Usos globales e incompatibles.

- El uso global principal del Área de Reforma Interior es el Turístico. Serán admisibles todos los usos pormenorizados constitutivos del mismo relacionados en las Normas Generales de Usos del presente Plan General.
- Se establece, al tiempo, la obligación de destinar un porcentaje de la edificabilidad del área a la materialización de una oferta complementaria de servicios terciarios. El resto de usos previstos en las presentes Normas se consideran incompatibles.

b. Edificabilidades brutas

La renovación del área de reforma interior se podrá acometer bajo uno de los siguientes supuestos de magnitudes máximas del índice de edificabilidad.

MEJORA URBANA	IEB	IEH	IEAT	IEST
SUPUESTO 1	1,5 M2/M2	0,65 M2/M2	0,65 M2/M2	0,2 M2/M2.
SUPUESTO 2	2 M2/M2	0,85 M2/M2	0,85 M2/M2	0,30 M2/M2

IEB. Índice de Edificabilidad Bruta.

IEH. Índice de Edificabilidad Hotelera.

IEBCVT. Índice de Edificabilidad de Bloques y conjuntos de viviendas turísticas.

IEST. Índice de Edificabilidad de Servicios Terciarios.

c. Estándares mínimos de la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional.

Los estándares mínimos de la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional serán, para cada uno de los supuestos de renovación urbana, los siguientes porcentajes aplicados sobre la superficie total del ámbito:

MEJORA URBANA	SD-RV-AV	ZV	EQ
SUPUESTO 1	30%	20%	10%
SUPUESTO 2	50%	35%	15%

- Zonas Verdes.

Tipologías admisibles: Área de juego, Jardín y Parque.

Condiciones de diseño: Se garantizará la conectividad entre la línea de costa y la prolongación de la Avenida del Papa Luna prevista en el presente Plan General.

- Equipamientos.

Tipologías admisibles: Todas las reguladas en el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento.

Condiciones de diseño: Se localizarán preferentemente en posición colindante a las zonas verdes.

- Red Viaria y aparcamientos.

La reserva mínima de la red secundaria viaria será la que determine la ordenación pormenorizada del Plan de Reforma Interior.

Se prohíbe la introducción de viario rodado. El viario será exclusivamente peatonal, pudiendo incorporar otros modos de transporte como el carril-bici. La disposición del viario garantizará la conexión de la prolongación de la Avenida del Papa Luna con el frente costero.

La reserva mínima de aparcamientos será la establecida reglamentariamente para sectores terciarios. El aparcamiento a localizar en suelo dotacional público se ubicará, obligatoriamente, anexo a la prolongación de la Avenida del Papa Luna.

d. Tipologías admisibles.

Las tipologías admisibles son el bloque vertical exento u adosado. El bloque horizontal se permite sólo en el caso de mantenimiento de edificaciones materializadas con esta tipología.

La altura máxima de nuevas edificaciones será en cada uno de los supuestos de renovación urbana

MEJORA URBANA	Nº máximo de plantas	Altura máxima
SUPUESTO 1	6	19,50 metros
SUPUESTO 2	10	31,50 metros

e. Requisitos de calidad aplicables al uso pormenorizado establecimiento hotelero.

- Será obligatoria la instalación de piscina (s), con lámina de agua de superficie proporcional al número de unidades a razón de un mínimo de 5 m² por unidad de alojamiento.
- Será obligatoria la dotación de instalaciones deportivas comunitarias en proporción no inferior a 10 m² de suelo por unidad de alojamiento.

f. Requisitos de calidad aplicables al uso pormenorizado apartamento turístico.

La intensidad neta máxima admisible para el uso pormenorizado apartamento turístico es 1 apartamento/75 m² construidos. En el supuesto de que la actuación contemple unidades de menor superficie, éstas supondrán como máximo un 20% del total de apartamentos a desarrollar en la edificación y no podrán tener una superficie útil menor de 40 m². En este caso, el resto de edificabilidad deberá destinarse, bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del apartamento turístico entre los permitidos en las condiciones de uso.

g. Normas mínimas de diseño del viario y de urbanización.

- La sección del viario peatonal no será, en ningún caso, inferior a 8 metros.
- Serán de aplicación las Normas mínimas de urbanización que se establecen en las Normas Generales.

Artículo 9.20. Condiciones particulares de la subzona de ordenación urbanística "Edificación Abierta Turística extensiva" (ZO.4-2).

Esta subzona de ordenación urbanística se corresponde el suelo urbano localizado en el límite con el término municipal de Benicarló. Se trata de una manzana de dimensiones absolutamente desproporcionadas, presentando una longitud aproximada de 1.000 metros sin que existan pasos públicos trasversales que posibiliten el acceso al frente costero desde el límite septentrional de la misma. Ello ha provocado una importante disfuncionalidad en este sector de la ciudad que es preciso corregir de manera incuestionable. A ello hay que implementar la aplicación de la ordenanza del Plan anterior que ha posibilitado la alteración de parámetros edificatorios tan determinantes en la conformación de la escena urbana como la ocupación máxima de parcela y la oferta tipológica inicialmente prevista. De esta forma asistimos a la configuración de un ámbito urbano en el que, de manera aleatoria y sustentándose, en gran medida, en la parcelación rural original, coexisten, sin solución de continuidad, actuaciones de vivienda unifamiliar aislada o pareada, conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares entremedianeras, bloques residenciales múltiples y piezas hoteleras. Para corregir de manera progresiva esta situación se adopta la siguiente regulación.

1. Régimen de actuaciones.

En la subzona ZO.4-2 se posibilitan las siguientes actuaciones:

- Actuaciones aisladas, ya sea en régimen ordinario o en el régimen de renovación.
- Actuaciones integradas de renovación urbana.

- Tipos de obras e instalaciones permitidas en parcelas mediante actuaciones aisladas.

a. El régimen ordinario de las intervenciones de nueva edificación que se desarrolle por actuaciones aisladas en la subzona Z.4-2 cumplirán las siguientes condiciones de edificación:

1º. Parcela mínima: 500 m². En este régimen ordinario no se permitirá la segregación de parcelas existentes mayores a 10.000 m², que cumplan las condiciones el régimen de renovación urbana del apartado 2. c) o 3 de este artículo.

2º. Separaciones a linderos y entre edificios dentro de la parcela.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas:

- Líder frontal: 1/3 de la altura con un mínimo de 3 metros.
- Se establece una separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela igual 1/2 de la altura con un mínimo de 6 metros.

3º. Edificabilidad: 0,6 m² de techo/ m² de suelo

4º. Ocupación: máximo el 25% de la parcela.

5º. Máxima Altura: III plantas (Baja + II). 10,00 m.

6º. Tipologías admisibles: Bloque vertical exento

En el caso de reforma general y ampliaciones de la edificación existente se aplicarán las anteriores condiciones sin exigibilidad del tamaño de la parcela.

De igual forma, las anteriores condiciones serán aplicables para las actuaciones aisladas dirigidas a la reedificación (previa demolición) cuando no cuente la parcela existente las condiciones de superficie y forma establecidas en el apartado 2.c o 3 de este artículo.

Los usos admisibles en las actuaciones de obra nueva son:

- Residencial. Con una densidad de una vivienda por cada porción teórica de 250 m² de suelo bruto.

- Establecimientos Hoteleros.

- Comercio en la categoría de pequeño y mediano comercio, en edificio exclusivo y planta baja.

- Salas de reunión.

- Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas.

- Espectáculos.

En las actuaciones aisladas consistentes en reedificación, reforma general y ampliaciones se admitirán además de los anteriores el mismo uso al que se venía destinando el edificio.

b. En el caso de las parcelas que se encuentren afectadas por la red de uso público peatonal establecida en el Plano de Ordenación Pormenorizada, la edificabilidad podrá alcanzar hasta el 0,65 metro cuadrado por metro cuadrado de suelo si con ocasión de la solicitud de obra nueva o reedificación, presenta la constitución de servidumbre pública a favor del Ayuntamiento sobre la zona de la parcela en la que se localiza. Las demás condiciones establecidas en el apartado a) serán exigibles en los términos enunciados.

c. En el caso de parcelas que cumplan las siguientes condiciones de superficie y de forma, se aplicará el régimen de renovación por actuación aislada que a continuación se explicita:

c.1. Parcela Mínima.

- Superficie mínima. 10.000 m².

- Frente mínimo. 50 metros.

- Condiciones de forma: Será inscribible un círculo de diámetro mínimo de 40 metros en

cualquier punto del interior de la parcela, la cual deberá dar frente al Paseo Marítimo y a los suelos dotacionales públicos localizados en su límite septentrional.

c.2. Suelo dotacional público colindante que le confiere la condición de solar.

Se determina una reserva mínima de suelo dotacional público destinado a zona verde (área de juego o jardín) igual al 25% de la superficie de la parcela. La posición de la zona verde garantizará la conexión entre el Paseo Marítimo y los suelos dotacionales localizados en el límite septentrional y su anchura no será inferior a 12 metros.

c.3. Condiciones de edificación de la parcela neta resultante.

a. Separación a linderos.

- A alineaciones. 3 metros.
- A resto de linderos. 1/3 de la altura máxima con un mínimo de 5 metros.

b. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante es del 35% de la superficie de la parcela neta resultante.

c. Condiciones del espacio libre de la parcela neta resultante.

- En el espacio libre de parcela no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose tan sólo instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubierta ligeras para aparcamientos.
- Una superficie mínima del 40% del espacio libre deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de 1

árbol/ 50 m² de la máxima superficie edificable, pudiendo el resto pavimentarse u ocuparse por piscinas u otras instalaciones complementarias, las cuales deberán dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

d. Será obligatoria la instalación de piscina (s), con lámina de agua de superficie proporcional al número de unidades a razón de un mínimo de 5 m² por unidad de alojamiento.

e. Será obligatoria la dotación de instalaciones deportivas comunitarias en proporción no inferior a 10 m² de suelo por unidad de alojamiento.

- Cuando se realicen bancales o aterrazamientos, piscinas o pavimentaciones, el desnivel entre las correspondientes plataformas y el terreno natural y/o el terreno modificado una vez acabada la obra no podrá ser superior en ningún caso a 1,50 m (un metro y cincuenta centímetros) o a 1,00 m. (un metro) cuando la pendiente del terreno sea superior o inferior, respectivamente, al 20 % (veinte por ciento). Los bancales o aterrazamientos consecutivos, deberán guardar entre sí una distancia mínima de seis metros (6 m)

- El proyecto de edificación deberá llevar anexo el de ajardinamiento del espacio libre de parcela, aún cuando el solar sea sensiblemente horizontal. Se detallarán en su caso los abancalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, y describiendo en la Memoria correspondiente el modo en que se van a conservar y regar, y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

f. Condiciones de forma y volumen.

- La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en los artículos 7.30 y 7.35. para el sistema de ordenación de edificación abierta.
- El volumen contenedor queda definido por un plano horizontal y otro paralelo a la pendiente natural del terreno trazados a 13,50 metros de altura. El número máximo de plantas será de PB+3 y el mínimo de PB+2.
- Por encima del volumen contenedor definido por los planos anteriores no se permite la aparición de ningún cuerpo edificatorio, salvo remates decorativos.

g. Condiciones de edificabilidad.

Se establece un índice de edificabilidad máxima de 0,8 m²/m² sobre la parcela neta resultante.

h. Condiciones Estéticas

- Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.
- Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta 50 cm de altura, que podrán superarse con setos y protecciones diáfanas estéticamente admisibles con el límite máximo total de dos (2) metros.

i. Tipologías permitidas y densidad neta máxima.

La tipología admisible es la de "bloque exento". La densidad neta máxima se calculará en aplicación del parámetro

de 1 plaza hotelera/ 40 m² de superficie de parcela

c.4. Condiciones de Uso

El uso principal de la zona será establecimiento hotelero.

Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Recreativo en sus categorías c.3.1, c.3.2 y el c.3.3.
- Comercio en las categorías de "pequeño y mediano comercio" en edificio exclusivo y como uso complementario de usos distintos del residencial, en planta baja.
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento. El número mínimo de plazas a desarrollar en el interior de la parcela será, en función del uso o usos a desarrollar en la edificación, el determinado en las Normas Generales de Usos.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

Se consideran usos incompatibles el resto de los previstos en las Normas Generales del presente Plan General.

3. Régimen de ejecución por Actuaciones Integradas.

1. Ámbito de la Actuación integrada.

- Superficie mínima. 40.000 m².
- Frente mínimo. 100 metros.

- Condiciones de forma: Será inscribible un círculo de diámetro mínimo de 75 metros en cualquier punto interior del ámbito de la actuación, el cual deberá dar frente al Paseo Marítimo y a los suelos dotacionales públicos localizados en su límite septentrional.

2. Criterios y Objetivos de la Actuación Integrada.

El criterio principal en que se fundamenta la renovación de este frente urbano de Playa Norte es promover la recualificación de un ámbito de ciudad que se caracteriza por grandes problemas de accesibilidad peatonal y una preocupante escasez de zonas verdes, espacios libres y equipamientos dada la escasa permeabilidad de la trama urbana, ya que la longitud aproximada de la manzana es de 1.000 metros. Al tiempo se observa la materialización de una oferta morfológica, tipológica y funcional caótica y desordenada, en la que van acumulándose bloques verticales exentos de alturas variables y bloques horizontales exentos que acogen hoteles, apartamentos y viviendas unifamiliares localizados en el espacio de manera aleatoria y arbitraria terminando por conformar un paisaje urbano precario y deficiente.

Este criterio de ordenación se concreta en los siguientes objetivos:

- Dotar de permeabilidad a la trama urbana consolidada de forma que se mejore sustancialmente la accesibilidad a la playa, garantizando pasos peatonales secuenciados una distancia máxima de 200 metros.
- Introducir un porcentaje mínimo de zonas verdes, espacios libres y equipamientos.
- Renovación y/o sustitución de la oferta de alojamiento turístico que vaya quedando obsoleta, desde parámetros de calidad ambiental, paisajística y funcional.
- Definir un sistema de espacios parcelados ordenado, racional y adecuado, prioritariamente, a la materialización de la oferta tipológica de bloque vertical exento.

3. Planeamiento de Desarrollo.

Será preceptiva la formulación de un Plan de Reforma Interior sobre el ámbito en el que se pretenda acometer la renovación urbana. Las determinaciones del mismo serán las propias de la ordenación pormenorizada, adecuándolas a las especiales características del espacio urbano de este ámbito de Playa Norte y desarrollando fielmente los criterios y objetivos de ordenación explicitados en el apartado anterior.

4. Determinaciones de la Ordenación Estructural.

a. Usos globales e incompatibles.

- El uso global principal del Área de Reforma Interior es el Turístico. Serán admisibles todos los usos pormenorizados constitutivos del mismo relacionados en las Normas Generales de Usos del presente Plan General.
- Se establece, al tiempo, la obligación de destinar un porcentaje de la edificabilidad del área a la materialización de una oferta complementaria de servicios terciarios. El resto de usos previstos en las presentes Normas se consideran incompatibles.

b. Edificabilidades brutas.

MEJORA URBANA	IEB	IEH	IEAT	IEST
SUPUESTO 1	0,7 M2/M2	0,3 M2/M2	0,3 M2/M2	0,1 M2/M2
SUPUESTO 2	1 M2/M2	0,45 M2/M2	0,45 M2/M2	0,1 M2/M2

IEB. Índice de Edificabilidad Bruta.

IEH. Índice de Edificabilidad Hotelera.

IEBCVT. Índice de Edificabilidad de Bloques y Conjuntos de Viviendas Turísticas.

IEST. Índice de Edificabilidad de Servicios Terciarios.

c. Estándares mínimos de la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional.

- Los estándares mínimos de la red secundaria de reservas de suelo dotacional será, para cada supuesto, la establecida en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para sectores residenciales.
- La localización de las zonas verdes garantizará la conexión trasversal entre el frente costero y el suelo dotacional público localizado en el límite septentrional de la actuación integrada.
- La reserva para equipamientos se ubicará, preferentemente, en posición colindante con las zonas verdes.
- Se prohíbe la introducción de viario rodado público. El viario será exclusivamente peatonal, pudiendo incorporar otros modos de transporte como el carril-bici. La disposición del viario garantizará la conexión del frente costero con el suelo dotacional público localizado en el límite septentrional de la actuación integrada.

d. Tipologías admisibles.

Las tipologías admisibles son el bloque vertical exento u adosado. El bloque horizontal se permite sólo en el caso de mantenimiento de edificaciones materializadas con esta tipología.

La altura máxima de nuevas edificaciones será de 13,50 metros (4 plantas) en el supuesto 1 y 19,50 metros (6 plantas) en el supuesto 2.

e. Requisitos de calidad aplicables al uso pormenorizado establecimiento hotelero.

- Será obligatoria la instalación de piscina (s), con lámina de agua de superficie proporcional al número de unidades a razón de un mínimo de 5 m² por unidad de alojamiento.

• Será obligatoria la dotación de instalaciones deportivas comunitarias en proporción no inferior a 10 m² de suelo por unidad de alojamiento.

f. Requisitos de calidad aplicables al uso pormenorizado apartamento turístico.

La intensidad neta máxima admisible para el uso pormenorizado apartamento turístico es 1 apartamento/75 m² construidos. En el supuesto de que la actuación contemple unidades de menor superficie, éstas supondrán como máximo un 20% del total de apartamentos a desarrollar en la edificación y no podrán tener una superficie útil menor de 40 m². En este caso, el resto de edificabilidad deberá destinarse, bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del de apartamento turístico entre los permitidos en las condiciones de uso.

g. Normas mínimas de diseño del viario y de urbanización.

- La sección del viario peatonal no será, en ningún caso, inferior a 8 metros.
- Serán de aplicación las Normas mínimas de urbanización que se establecen en las Normas Generales.

Artículo 9.21. Condiciones particulares de la zona de ordenación urbanística "Campamento Turística" (ZO.5).

1. Ámbito de Aplicación

La presente zona de ordenación urbanística será de aplicación en la parcela localizada en el margen oriental del Marjal de Peñíscola. El objetivo de ordenación perseguido es, por un lado, promover el mantenimiento de la actividad que fomente la diversificación de la oferta turística de la ciudad y, por otro lado, garantizar una correcta articulación entre el sistema urbano de Playa Norte y el Marjal, evitando la materialización de volumetrías edificatorias que incrementarían la presión ejercida sobre el espacio natural protegido

2. Determinaciones

- a. El uso exclusivo de la parcela será el de Campamento Turístico. No obstante se admite como compatible el equipamiento deportivo privado sin incremento de edificabilidad. Cualquier propuesta de actuación urbanística de sustitución de uso será considerada supuesto de modificación puntual de este Plan General y con el carácter de actuación de renovación de la urbanización.
- b. Se permiten las actuaciones tendentes a la mejora y modernización de las actuales instalaciones a fin de adaptarse al cumplimiento de la norma vigente sobre condiciones de los campings y posibilitando incremento de la edificabilidad existente en un máximo del 10% exclusivamente con esta finalidad. No se admiten segregaciones de la parcela.
- c. El resto de condiciones serán las establecidas en el artículo 6.5.4 de las presentes Normas Urbanísticas en todo aquello que no se opongan a estas condiciones particulares.

CAPÍTULO II. LAS ÁREAS DE RENOVACIÓN O MEJORA URBANA CON PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

Se distinguen dos tipos de áreas:

- a. Ámbitos territoriales coincidentes con áreas del suelo urbano cuya ordenación pormenorizada se encuentra establecida en Planes de Reforma Interior aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General cuyas determinaciones se asumen básicamente sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Se identifican en el presente Plan General como Ámbitos de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbano tanto en la categoría de consolidado como en la de no consolidado.
- b. Ámbitos territoriales del suelo urbano cuya ordenación pormenorizada se difiere a un instrumento de planeamiento urbanístico- Plan de Reforma Interior o Plan Especial- a formular siguiendo los objetivos y directrices establecidos en el presente Plan General. Se identifican en el presente Plan General como Áreas de Planeamiento Diferido en Suelo Urbano.

Artículo 9.22. Condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado.

Las Áreas de Planeamiento Incorporado, identificadas en el Plan General con la sigla API, son:

1. Áreas de Planeamiento Incorporado en suelo urbano consolidado:

- Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola. (API-1)

Planeamiento de Desarrollo. Plan Especial de Protección.

El Plan de Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón el 28 de septiembre de 2009. El presente Plan General asume íntegramente el mismo sin perjuicio de extender las edificaciones catalogadas conforme lo previsto en el Capítulo V del Título VIII de estas Normas.

2. Áreas de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbano no consolidado:

- Área de Reforma Interior de Mejora de "Racó Calent". (API-2)

Planeamiento de Desarrollo: Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora.

Aprobación Definitiva. 11 de mayo de 2006.

El presente Plan General asume la ordenación de este Plan Especial. No obstante, en el caso de procederse a la ejecución del puerto deportivo previsto en el Plan Infraestructuras Estratégicas 2010-2020 deberá asegurarse la accesibilidad a la nueva instalación deportiva, debiendo a tal efecto integrarse las actuaciones de mejora de acceso en el Plan Especial de Movilidad (previsto en este Plan General) quien estará facultado para innovar puntualmente la ordenación pormenorizada del Plan de Reforma Interior asumido con dicha finalidad.

- Área de Reforma Interior de Mejora "Peñíscola Park". (API-3)
Planeamiento de Desarrollo: Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora.
Aprobación Definitiva. 26 de junio de 2005.
- 3. En las Áreas de Planeamiento Incorporado cuyo Plan de Reforma Interior de Mejora se asumen genéricamente las determinaciones de la ordenación pormenorizada contenidas en aquél salvo aquellas alteraciones en detalle que de forma directa se establecen en estas Normas y que se expresan en el apartado anterior en cada caso cuando corresponden.
- 4. En aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado cuya ordenación pormenorizada sea asumida genéricamente por el Plan General, serán de aplicación las siguientes normas:
 - a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que el presente Plan General asume excepto en aquellas determinaciones que son alteradas directamente por éste.
 - b. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.
 - c. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación del Plan General, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.
 - d. En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan General se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, salvo que se deduzca la voluntad del Plan General de alterar algunas determinaciones concretas del Plan antecedente.
- e. En las Áreas de Planeamiento Incorporado serán de aplicación las Normas Generales de Edificación y Uso del presente Plan General. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.
- f. En aquellas actuaciones correspondientes a unidades de ejecución de los ámbitos de los API de Suelo Urbano No Consolidado que no contaran con el programa aprobado definitivamente en el momento de la entrada en vigor de la LUV, será exigible lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera.3 de ésta.

Artículo 9.23. Condiciones particulares de las Áreas con ordenación diferida.

1. Las Áreas de Planeamiento Diferido coinciden con ámbitos del suelo urbano en los que el presente Plan General remite su ordenación pormenorizada a la formulación de Planes de Reforma Interior o Planes Especiales.
2. Constituyen Áreas de Planeamiento Diferido de formulación preceptiva:
 - a. Las Actuaciones Integradas de Reforma Interior que el presente plan general propone sobre ámbitos concretos con la finalidad de transformar sustancialmente de las condiciones espaciales originales. Sobre ellas se formularán los Planes Especiales de Desarrollo del presente Plan General señalados en el artículo 9.24 con el objetivo de su Reforma Interior y nueva urbanización y que deberán desarrollar las determinaciones de la ordenación estructural y se ajustarán a los criterios y objetivos establecidos en estas Normas y en la Memoria de Ordenación para cada uno de ellos.
 - b. Ámbitos territoriales del suelo urbano que presentan deficiencias generalizadas en sus niveles de urbanización aparente y carencias puntuales en sus condiciones infraestructurales. Se procederá a la formulación de un

Plan Especial de Saneamiento y Mejora Urbana en el que queden explicitadas las medidas a adoptar para su recualificación ambiental, espacial, paisajística e infraestructural. Las áreas sujetas a este tipo de Planes Especiales aparecen grafiada en los planos de ordenación estructural y pormenorizada del suelo urbano y coincide con las zonas de Ensanche de Conjunto Histórico y Llandells I.

3. Áreas de Planeamiento Diferido de formulación potestativa:

Las Áreas de Reforma Interior de renovación urbana para la formulación potestativa de Plan Especial de la Ordenación que pudieran delimitarse en la zona de ordenación urbanística "Edificación Abierta turística en Playa Norte" en aplicación de las condiciones reguladas en cada una de las subzonas. En ellas se formularán Planes de Reforma Interior que desarrollarán las determinaciones de la ordenación estructural y se ajustarán a los criterios y objetivos explicitados en los artículos 9.19 y 9.20 de estas Normas y en la Memoria de Ordenación de este Plan General. Los Planes Especiales así redactados se considerarán conformes con las Directrices Definitorias de la Estrategia de este Plan General.

Artículo 9.24. Las Actuaciones Integradas De Reforma Interior a Tráves de Planes Especiales De Desarrollo

1. Las Actuaciones Integradas de Reforma Interior son ámbitos concretos del suelo urbano no consolidado para los que el Plan General propone la transformación sustancial de las condiciones espaciales originales.
2. Las Actuaciones Integradas de Reforma Interior se desarrollan mediante la formulación de Planes Especiales de Desarrollo objetivo de su Reforma Interior y nueva urbanización.
3. Las Actuaciones Integradas de Reforma Interior son
 - ARI 1: ATALAYAS 1
 - ARI 2: ATALAYAS 2
 - ARI 3: ATALAYAS 3
 - ARI 4: ATALAYAS 4

ARI 5: AVENIDA DE LA ESTACIÓN

ARI 6: ATALAYAS 5

ARI 7: ATALAYAS 6

ARI 8: ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN TORNO AL CORREDOR MEDITERRÁNEO

ARI 9: PLAYA NORTE

ARI 10: ATALAYA 7

ARI 11: CARRETERA VIEJA DE PEÑÍSCOLA

ARI 12: CAMINO DE AZAGADOR

ÁMBITO DE ATALAYAS

ARI 1: ATALAYAS 1

ARI 2: ATALAYAS 2

ARI 3: ATALAYAS 3

ARI 4: ATALAYAS 4

ARI 6: ATALAYAS 5

ARI 7: ATALAYAS 6

ARI 10: ATALAYA 7

AVENIDA DE LA ESTACIÓN

ARI 5: AVENIDA DE LA ESTACIÓN

ENTORNO DEL CORREDOR DEL MEDITERRÁNEO

ARI 8: ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN TORNO AL CORREDOR MEDITERRÁNEO

PLAYA NORTE

ARI 9: PLAYA NORTE

CARRETERA VIEJA DE PEÑÍSCOLA	PRVB-2.2	TRAMO 2 DE LA CONEXIÓN AVDA DE PIGMALIÓN - CARRETERA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ
ARI 11: CARRETERA VIEJA DE PEÑÍSCOLA		
CAMINO DE AZAGADOR	AR-SUNC-6	ARI 6: ATALAYAS 5
ARI 12: CAMINO DE AZAGADOR	AR-SUNC-7	ARI 7: ATALAYAS 6
4. Los criterios y objetivos, así como, las determinaciones vinculantes para cada una de las actuaciones integradas de reforma interior son las establecidas en las fichas recogidas en los anexos de las Normas Urbanísticas del presente Plan General y que tienen su justificación en la voluntad de éste por asegurar la consecución de los objetivos de ordenación principales de cada área y que son complementarios de las decisiones de ordenación estructural.	AR-SUNC-8	ARI 8: ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN TORNO AL CORREDOR MEDITERRÁNEO
5. Los Planes de Reforma Interior procederán a delimitar las unidades de ejecución en su ámbito de conformidad con las reglas y criterios establecidos en el artículo 3.33 de estas Normas.		RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
	PRVB-7.5.	TRAMO 5 DEL EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA
	PRVB-21.3	TRAMO 3 DEL CAMÍ DE LA RATLLA
	PRVA-2.3	TRAMO 3 CARRETERA NACIONAL N-340
	PRVA-2.4	TRAMO 4 CARRETERA NACIONAL N-340
		TRAMO 4
	AR-SUNC-9	ARI 9: PLAYA NORTE
		RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
	PRVB-5.1.	TRAMO 1 DEL EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET
	PRVB-20.2	TRAMO 2 DE CONEXIÓN AVENIDA PAPÁ LUNA CON CAMÍ DE LA VOLTA
	AR-SUNC-10	ARI 10: ATALAYA 7
	AR-SUNC-11	ARI 11: CARRETERA VIEJA DE PEÑÍSCOLA
	AR-SUNC-12	ARI 12: CAMINO DE AZAGADOR
		RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
	PRVB-18.2	TRAMO 2 DEL RAMAL URBANO DE LA CV-141
	AR-SUNC-5	ARI 5: AVENIDA DE LA ESTACIÓN
		RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:
	PRVB-3.2.	TRAMO 2 DE CONEXIÓN CTRA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ CON TRAMO URBANO DE LA CARRETERA CV-141(CS-500)

AR-SUNC-13 API 2: ÁREA DE REFORMA INTERIOR DE
MEJORA RACÓ CALENT

RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:

PRVB-1.5. TRAMO 5 DE LA RONDA SUR

PRVB-15.3. TRAMO 3 DE LA CARRETERA DE IRTA

PRVB-16 CONEXIÓN RONDA SUR-CARRETERA DE
IRTA

AR-SUNC-14 API 3: ÁREA DE REFORMA INTERIOR DE
MEJORA PEÑÍSCOLA PARK

RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA:

PRVB-11.4 TRAMO 4 DEL EJE URBANO CAMÍ DELS
ALBELLERS

PRVB-18.3 TRAMO 3 DEL RAMAL URBANO DE LA CV-
141



DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

TÍTULO X. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE. SECTORIZACIÓN, DETERMINACIONES, ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE. SECTORIZACIÓN, DETERMINACIONES, ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.**Artículo. 10.1. Delimitación del Suelo Urbanizable.**

Constituyen el Suelo Urbanizable del presente Plan General los terrenos, delimitados en sectores en aplicación de los criterios establecidos en la legislación urbanística, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de doce (12) años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

Artículo.10.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables vienen divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.
2. El Suelo Urbanizable se divide en:
 - a. Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada: es el suelo urbanizable respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural para su desarrollo mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.
 - b. Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada transitorio: es el suelo urbanizable que proviene del Plan General anteriormente vigente que cuenta, a la entrada en vigor del presente Plan General, con su ordenación pormenorizada establecida.

Artículo.10.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores son:

- A. Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada.
- SECTOR1 CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.
- SECTOR2 CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.
- SECTOR3 CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III.
- SECTOR4 CENTRO CÍVICO: RESIDENCIAL-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.
- SECTOR5 CENTRO CÍVICO: RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.
- SECTOR6 PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
- SECTOR 7 TURÍSTICO GOLF EN PLAYA NORTE.
- SECTOR8 CRECIMIENTO RESIDENCIAL I.
- SECTOR9 CRECIMIENTO RESIDENCIAL II.
- SECTOR10 CRECIMIENTO RESIDENCIAL III.
- SECTOR11 CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO I TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500)
- SECTOR12 CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO II TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500)
- SECTOR 13 ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A AUTOVÍA A-7.
- SECTOR 14 TURÍSTICO GOLF PLAYA SUR.
- SECTOR 17 ALTO FARDATXO.

SECTOR 18 PEÑÍSCOLA HILLS.

SECTOR 19 ATALAYAS.

SECTOR 20 CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO
III TRAMO URBANO DE LA CV-141(CS-500)

B. Suelo Urbanizable Transitorio con ordenación pormenorizada.

SECTOR-15. CAP BLANC.

SECTOR-16. SAN ANTONIO.

Artículo 10.4 Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
 1. La delimitación de sectores.
 2. La asignación de los usos globales principales e incompatibles en cada sector.
 3. Asignación de las magnitudes máxima y mínima de los índices de edificabilidad bruta de cada sector, en total y para cada uso.
 4. Expresión de las distintas tipologías posibles dentro de cada sector indicando el carácter excluyente y, en su caso, alternativo o compatible de ellas.
 5. Normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro del sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.
 6. Condiciones dimensionales para la red viaria y normas mínimas en materia de urbanización.
 7. Directrices y condiciones objetivas de conexión e integración para la programación de Actuaciones Integradas.

8. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación pormenorizada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas mínimas de la red secundaria dotacional y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos, de zonas verdes y espacios libres constitutivos de la red secundaria para su conexión y coherencia.
9. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
10. Delimitación e identificación de las Redes Primarias Viales, de Zonas Verdes y Equipamientos, indicando aquellas, de las incluidas en los sectores, que sean cuantificables como Red Secundaria a efectos de cumplimiento de los estándares de reserva regulados en la legislación urbanística de aplicación..
11. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Tipo.
12. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público no municipal y sus servidumbres.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes o niveles de determinaciones específicas:

- a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Las Redes Primarias incluidas en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
- b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.

d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación pormenorizada, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, delimitadas en aplicación de los criterios de sectorización regulados la legislación urbanística.

e. Morfología urbana estructurante de la ordenación de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

Los terrenos calificados de Red Primaria Dotacional que quedan excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, se adscribirán, a efectos de su gestión urbanística, a las distintas Áreas de Reparto del suelo urbanizable.

En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos 1.15, 1.23, 3.5, 3.6 y 3.7 de estas Normas

3. Los elementos de la Red Primaria Dotacional adscrita al Suelo Urbanizable cuando no vengan incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial. La Red Primaria Dotacional adscrita a cada una de las Áreas de Reparto delimitadas en el Suelo Urbanizable por el presente Plan General son los siguientes, sin perjuicio de que a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo de cada área se incluyen también los terrenos adscritos a ellas que pese a tener la consideración de suelo no urbanizable se califican de parque público natural de conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/2004.:

- Red Primaria Dotacional adscrita. Área de Reparto 1 "Sectores Suelo Urbanizable Transitorio".
En este Área de Reparto no existe Red Primaria adscrita a los sectores del Suelo Urbanizable Transitorio.
- Red Primaria Dotacional adscrita. Área de Reparto 2. "Crecimiento urbanístico en ámbito territorial de Playa Norte".
 - A. Espacios Libres
 - Parques Públicos Naturales (PQN).
 - PQN-1 Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola".
 - PQLN-2. Parque Público Natural "Ladera Occidental Sierra de Irtá".
 - Parques (PQL).
 - PQL-1.1 Parque Central Playa Norte
 - PQL-1.2 Parque Central Playa Norte
 - B. Equipamientos (PEQ).
 - PRD-1. Centro Deportivo en Playa Norte.
 - PID-5. Centro de Infraestructuras "Corredor del Mediterráneo".
 - PID-8. Centro de Infraestructuras "Playa Norte".

C. Red Víaria (PRV).

PRV-4.2 Tramo 2 Conexión Ronda Sur-Carretera Peñíscola-Benicarló.

PRV-10.2 Tramo 2 Eje urbano Camí dels Albellers

PRV-7.4 Tramo 4 del Eje urbano Camí de la Volta.

PRV.13.1 Eje urbano sobre la Sequia de la Sanguonera.Tramo Norte

PRV.13.2 Eje urbano sobre la Sequia de la Sanguonera.Tramo Sur

- Red Primaria Dotacional adscrita. Área de Reparto 3. "Crecimiento Turístico-Golf en Playa Norte".

En esta Área de Reparto no existen Redes Primarias adscritas.
- Red Primaria Dotacional adscrita. Área de Reparto 4. "Crecimiento Turístico-Golf en Playa Sur".
 - Red Primaria Dotacional adscrita.

A. Espacios Libres

- Parques Públicos Naturales (PQN).

PQN-3. Parque Público Natural en Playa Sur.

PQN-4. Parque Público Natural "Ladera Sur Occidental Sierra de Irtá".

- Red Primaria Dotacional adscrita. Área de Reparto 5. "Crecimiento Turístico-Golf al oeste del corredor del mediterráneo.".
 - Red Primaria Dotacional adscrita.

A. Espacios Libres

- Parques Públicos Naturales (PQN).

PQN-5. Parque Público Natural "Ladera Nor Occidental Sierra de Irtá".

B. Red Víaria. (PRV).

PRV-22.1 Tramo 1 Conexión Norte Corredor del Mediterráneo con Eje Urbano Rambla de Alcalá.

PRV-23.1 Tramo 1 Conexión Sur Corredor del Mediterráneo con Eje Urbano Rambla de Alcalá.

Artículo 10.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable.

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable son los sectores expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de Red Primaria Dotacional interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los Red Primaria Dotacional exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al mismo.
2. Sectores de planeamiento integrado o simultáneo. En desarrollo del Plan podrán identificarse aquellos sectores que deben coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse. Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá

llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En las unidades de planeamiento integrado o simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afín de asegurar la justa distribución de cargas.

Artículo 10.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en el Suelo Urbanizable.

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen 5 Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y los Red Primaria Dotacional adscritos o incluidos en aquéllos que, a continuación, se indican:

ÁREA DE REPARTO: AR-SU-1"SECTORES DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO"

- **SECTORES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO AR-SU-1.**

SECTOR 15. SUOT-15 CAP BLANC.

SECTOR 16. SUOT-16 SAN ANTONIO.

- **RED PRIMARIA INCLUIDA EN SECTORES.**

A. RED VIARIA.

PRV-1.7 TRAMO 7 DE LA RONDA SUR. (SUOT-15)

PRV-15.5 TRAMO 5 DE LA "CARRETERA DE IRTA". (SUOT-15)

ÁREA DE REPARTO AR-SU-2. "CRECIMIENTO URBANÍSTICO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL DE PLAYA NORTE".

- **SECTORES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO AR-SU-2.**

SECTOR-1. CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE. I

SECTOR-2. CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.

SECTOR 3. CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III.

SECTOR-4. CENTRO CÍVICO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I.

SECTOR-5. CENTRO CÍVICO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II.

SECTOR-6. PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

SECTOR-8. CRECIMIENTO RESIDENCIAL I.

SECTOR-9. CRECIMIENTO RESIDENCIAL II.

SECTOR-10. CRECIMIENTO RESIDENCIAL III.

SECTOR-11. CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO I CARRETERA CV-141(CS-500).

SECTOR-12. CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO II CARRETERA CV-141(CS-500).

SECTOR-13. ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A AUTOVÍA A-7.

SECTOR-19. ATALAYAS

SECTOR-20. CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO III CARRETERA CV-141(CS-500).

- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA EN LOS SECTORES.
 - A. EQUIPAMIENTOS. (PEQ).
 - PID-1. INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES EN PLAYA NORTE. (SECTOR 4).
 - PAV-1. APARCAMIENTO PÚBLICO EN PLAYA NORTE. (SECTOR 4).
 - PTD-1. CENTRO ASISTENCIAL EN PLAYA NORTE. (SECTOR 5).
 - PAD-1. EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL EN PLAYA NORTE. (SECTOR 5)
 - PED-1. CENTRO CULTURAL EN PLAYA NORTE. (SECTOR 9).
 - PID-2. DEPÓSITOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. (SECTOR 11).
 - B. RED VIARIA (PRV).
 - PRVB-1.2. TRAMO 2 DE LA RONDA SUR (SECTOR 11).
 - PRVB-1.3. TRAMO 3 DE LA RONDA SUR (SECTOR 19).
 - PRVB-3. 1 TRAMO1 CONEXIÓN CARRETERA PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ- CON TRAMO URBANO DE LA CARRETERA CV-141(CS-500). (SECTOR 9).
 - PRVB-4.1. TRAMO 1 DE LA CONEXIÓN RONDA S U R - C A R R E T E R A PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ. (SECTOR 9).
 - PRVB-4.3. TRAMO 3 DE LA CONEXIÓN RONDA S U R - C A R R E T E R A PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ. (SECTOR 8).

- PRVB-4.4. TRAMO 4 DE LA CONEXIÓN RONDA S U R - C A R R E T E R A PEÑÍSCOLA/BENICARLÓ. (SECTOR 20).
- PRVB-5.2. TRAMO 2 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET.(SECTOR 1).
- PRVB-5.3. TRAMO 3 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET.(SECTOR 1).
- PRVB-5.4. TRAMO 4 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET. (SECTOR 4).
- PRVB-5.5. TRAMO 5 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET. (SECTOR 5).
- PRVB-6.1. TRAMO 1 CONEXIÓN AVENIDA PAPA LUNA CON PRV-8. (SECTOR 1).
- PRVB-6.2. TRAMO 2 CONEXIÓN AVENIDA PAPA LUNA CON PRV-8. (SECTOR 4).
- PRVB-6.3. TRAMO 3 CONEXIÓN AVENIDA PAPA LUNA CON PRV-8. (SECTOR 5).
- PRVB-6.4. TRAMO 4 CONEXIÓN AVENIDA PAPA LUNA CON PRV-8. (SECTOR 6).
- PRVB-6.5. TRAMO 5 CONEXIÓN AVENIDA PAPA LUNA CON PRV-8. (SECTOR 6).
- PRVB-7.1. TRAMO 1 EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA. (SECTOR 4)
- PRVB-7.2. TRAMO 2 EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA. (SECTOR 5)
- PRVB-7.3. TRAMO 3 EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA. (SECTOR 6).
- PRVB-8.1. TRAMO 1 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA-CON TRAMO URBANO DE LA CV-141. (SECTOR 6).

PRVB-8.3 TRAMO 3 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA-CON TRAMO URBANO DE LA CV-141. (SECTOR 20).

PRVB-9.1. EJE URBANO DE CONEXIÓN DE CAMÍ DE LA VOLTA CON RONDA SUR (SECTOR 6).

PRVB-9.3. EJE URBANO DE CONEXIÓN DE CAMÍ DE LA VOLTA CON RONDA SUR (SECTOR 8).

PRVB-10.1 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA CON PRV-4. (SECTOR 6).

PRVB-11.1 TRAMO 1 EJE URBANO CAMÍ DELS ALBELLERS. (SECTOR 5).

PRVB-11.3 TRAMO 4 EJE URBANO CAMÍ DELS ALBELLERS. (SECTOR 9).

PRVB-12.1 TRAMO 1 CARRETERA PEÑÍSCOLA/ BENICARLÓ. (SECTOR 3).

PRVB-12.2 TRAMO 2 CARRETERA PEÑÍSCOLA/ BENICARLÓ. (SECTOR 2).

PRVB-12.3 TRAMO 3 CARRETERA PEÑÍSCOLA/ BENICARLÓ. (SECTOR 1).

PRVB-12.4 TRAMO 4 CARRETERA PEÑÍSCOLA/ BENICARLÓ. (SECTOR 9).

PRVB-12.5 TRAMO 5 CARRETERA PEÑÍSCOLA/ BENICARLÓ. (SECTOR 10).

PRVB-19.2 CONEXIÓN RONDA SUR-CON TRAMO URBANO DE LA CV-141. (SECTOR 13)

PRVB-19.3 CONEXIÓN RONDA SUR-CON TRAMO URBANO DE LA CV-141. (SECTOR 12)

PRVB-21.1 TRAMO 1 DEL CAMÍ DE LA RATLLA (SECTOR 3)

PRVB-20.2 TRAMO 2 CONEXIÓN AVD.PAPA LUNA CON CAMÍ DE LA VOLTA (SECTOR 2)

PRVB-22 CONEXIÓN CAMÍ DE LA RATLLA CON CAMÍ DELS ALBELLERS (SECTOR 3).

- **RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA A LOS SECTORES PARA SU GESTIÓN Y OBTENCIÓN.**
 - A. ESPACIOS LIBRES**
 - PARQUES PÚBLICOS NATURALES (PQN).
 - PQN-1 PARQUE PÚBLICO NATURAL "MARJAL DE PEÑÍSCOLA".
 - PQN-2. PARQUE PÚBLICO NATURAL "LADERA OCCIDENTAL SIERRA DE IRTA".
 - PARQUES (PQL).
 - PQL-1.1 PARQUE CENTRAL PLAYA NORTE
 - PQL-1.2 PARQUE CENTRAL PLAYA NORTE
 - B. EQUIPAMIENTOS (PEQ).**
 - PRD-1. CENTRO DEPORTIVO EN PLAYA NORTE.
 - PID-3 CENTRO DE INFRAESTRUCTURAS "CORREDOR DEL MEDITERRÁNEO" INTEGRADO EN PARQUE NATURAL.
 - PID-4 CENTRO DE INFRAESTRUCTURAS "PLAYA NORTE".
 - C. RED VIARIA (PRV).**
 - PRV-4.2 TRAMO 2 CONEXIÓN RONDA SUR-CARRETERA PEÑÍSCOLA-BENICARLÓ.
 - PRV-7.4 TRAMO 4 DEL EJE URBANO CAMÍ DE LA VOLTA.

PRVB-11.2 TRAMO 2 EJE URBANO CAMÍ DELS ALBELLERS

PRV.13.2 EJE URBANO SOBRE LA SEQUIA DE LA SANGUONERA. TRAMO NORTE

PRV.13.4 EJE URBANO SOBRE LA SEQUIA DE LA SANGUONERA. TRAMO SUR

ÁREA DE REPARTO: AR-SU- 3. "CRECIMIENTO TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA NORTE".

- SECTOR INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO AR-SU-3.

SECTOR 7 TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA NORTE.

- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA EN EL SECTOR.

A. VIARIO.

PRV-8.2 TRAMO 2 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA-TRAMO URBANO DE LA CV-141

PRV-9.2. TRAMO 2 DEL EJE DE CONEXIÓN ENTRE EL CAMÍ DE LA VOLTA Y LA RONDA SUR

PRVB-5.6. TRAMO 6 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET

PRVB-5.7. TRAMO 7 EJE URBANO CAMÍ DEL CIPRERET

PRVB-10.2. TRAMO 2 CONEXIÓN CAMÍ DE LA VOLTA- PRV-4.

ÁREA DE REPARTO 4. AR-SU- 4. "CRECIMIENTO TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA SUR".

- SECTOR INCLUIDO EN EL ÁREA DE REPARTO AR-SU-4.

SECTOR 14 TURÍSTICO-GOLF EN PLAYA SUR.

- RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA EN EL SECTOR.

A. ESPACIOS LIBRES

PARQUES (PQL).

PQL-2. PARQUE CENTRAL DE PLAYA SUR. (SECTOR 14).

B. EQUIPAMIENTOS (PEQ).

PRD-2. CENTRO DEPORTIVO EN PLAYA SUR. (SECTOR 14)

C. RED VIARIA. (PRV).

PRV-1.4 TRAMO4 DE RONDA SUR. (SECTOR 14)

PRV-1.6 TRAMO 6 DE RONDA SUR. (SECTOR 14).

PRV-15.6 TRAMO 6 CARRETERA DE IRTA. (SECTOR 14).

- RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA A LOS SECTORES PARA SU GESTIÓN Y OBTENCIÓN.

A. ESPACIOS LIBRES

PARQUES PÚBLICOS NATURALES (PQN).

PQN-3 PARQUE PÚBLICO NATURAL EN PLAYA SUR.

PQN-4. PARQUE PÚBLICO NATURAL "LADERA SUR OCCIDENTAL SIERRA DE IRTA".

ÁREA DE REPARTO 5. AR-SU- 5. "CRECIMIENTO TURÍSTICO-GOLF AL OESTE DEL CORREDOR DEL MEDITERRÁNEO".

- SECTOR ES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO AR-SU-5.

SECTOR 17 ALTO FARDATXO

SECTOR 18 PEÑÍSCOLA HILL

• RED PRIMARIA DOTACIONAL INCLUIDA EN SECTORES.**A. ESPACIOS LIBRES****PARQUES (PQL).**

PQL-3.1 PARQUE DE LA RAMBLA DE ALCALÁ.
(SECTOR 17).

PQL-3.2 PARQUE DE LA RAMBLA DE ALCALÁ.
(SECTOR 18).

• RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA A LOS SECTORES PARA SU GESTIÓN Y OBTENCIÓN.**A. ESPACIOS LIBRES****PARQUES PÚBLICOS NATURALES (PQN).**

PQN-5. PARQUE PÚBLICO NATURAL "LADERA NOROCCIDENTAL SIERRA DE IRTA".

Artículo 10.7. Suelo Urbanizable Transitorio con ordenación pormenorizada.

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Transitorio con ordenación pormenorizada, los siguientes Sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado:
SECTOR 15. CAP BLAC. (API- 6).
SECTOR 16. SAN ANTONIO (API-7).
2. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.
3. Su Aprovechamiento Tipo es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.
4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Programa y del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la

correspondiente al suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el art.9.22 para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbano.
6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas relativas a su ordenación pormenorizada de las fincas incluidas en estos ámbitos, mediante la tramitación de un Plan Parcial de Mejora

Artículo 10.8. Garantía de mantenimiento de uso de los equipamientos deportivos en los sectores de uso global turístico-golf.

La determinación establecida en los sectores de suelo urbanizable con uso global turístico-golf de destinar una superficie relevante de los terrenos integrantes del mismo con destino a campo de golf se considera como determinación definitiva del modelo territorial adoptado por este Plan General, de modo que cualquier alteración de este destino pretendida tras el cese de la actividad de campo de golf deberá requerir un procedimiento de modificación puntual de este Plan General, admitiendo en éste caso como usos sustitutivos los de otros equipamientos deportivos privados descubiertos o bien su integración en la Red Primaria de Espacios Libres. El incumplimiento de esta determinación por parte de la propuesta de innovación del planeamiento general será causa de revisión total del Plan General.

Artículo 10.9. Criterios de Gestión de la adquisición de terrenos del Parque Público Natural Marjal vinculados al desarrollo de los sectores del Área de Reparto 2.

1. La gestión urbanística municipal para la obtención gratuita de los terrenos calificados como Red Primaria Parque Natural Marjal, se realizará en el proceso de ejecución urbanística conforme a los siguientes criterios:
 - a. Cuando se proceda a la programación de cada uno de los sectores excedentarios a nivel de aprovechamientos del Área de Reparto 2 al que se encuentran adscritos los

terrenos del Parque Público Natural (Sectores 1,2,4,5,8,9 y 10), el Ayuntamiento antes de aprobar de modo definitivo la iniciativa urbanizadora, deberá abrir una convocatoria pública por plazo mínimo de un mes dirigida a los propietarios del Humedal para que de modo voluntario se puedan adherir para hacer efectivo su derecho al aprovechamiento subjetivo en el Sector objeto de ejecución mediante la cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de los terrenos de que sean titulares en el Marjal que quedarán así incorporados al dominio público municipal. Los propietarios de terrenos de El Marjal que cuenten con una parcela parcialmente incluida en sectores de suelo urbanizable (sectores 9 y 10) tendrán derecho preferente para incorporar en el proceso de programación la cesión de los terrenos calificados como parque público natural con reserva de aprovechamientos en dicho sector.

- b. Esta convocatoria se desarrollará de modo sucesivo en cada uno de los sectores de suelo urbanizable con aprovechamientos excedentarios con respecto al aprovechamiento tipo del Área de Reparto 2 a la que se adscriben los terrenos del Parque Público Natural del Marjal.
- c. Si en una convocatoria resultase un número de adhesiones de propietarios de terrenos en el que la suma de los derechos de aprovechamientos subjetivo en su conjunto, superase la cuantía de excesos de aprovechamientos fijados por el Plan General para el citado Sector, la preferencia para la adscripción se realizará seleccionado en primer lugar aquellas propuestas de propietarios que cuenten además con terrenos en el propio sector excedentario objeto de transformación, en segundo lugar de terrenos con edificaciones; en tercer lugar, se seleccionaran aquellas propuestas formuladas por propietarios que en su conjunto ofrezcan al Ayuntamiento la inmediata cesión de una superficie continua que represente al menos el 15% del total del ámbito del Marjal; si, tras las anteriores selecciones, aun quedasen excesos de aprovechamientos por adscribir, el criterio que se aplicará será la preferencia temporal en la presentación de la solicitud de adhesión.
- d. Las edificaciones existentes en los terrenos del Parque que sean objeto de cesión gratuita serán objeto de valoración separada en el proyecto reparcelatorio del Sector al que se

adscriban, a fin de que sean debidamente compensados los titulares de las mismas. Esta valoración se realizará conforme a las normas legales vigentes en el momento de la adscripción. Si bien, la financiación de las indemnizaciones por las edificaciones, serán abonadas por el Ayuntamiento con cargo a una parte de la cuota establecida por unidad de aprovechamiento para todos los desarrollos urbanísticos del suelo urbanizable.

- Si finalizado el plazo de la convocatoria pública correspondiente al Sector objeto de programación urbanística, resultase que las adhesiones presentadas no representan un superficie suficiente de terrenos del Marjal que permitan colmar todos los excesos de aprovechamientos urbanísticos atribuidos por el Plan General al concreto Sector, se proseguirá la gestión de éste con la particularidad de que corresponderán al Ayuntamiento de Peñíscola los excesos de aprovechamientos cuya adscripción no se haya concretado, los cuales se le adjudicarán en el proyecto reparcelatorio del Sector, y sin perjuicio de su disposición patrimonial conforme a las reglas a las que debe sujetarse la Administración Local, el producto de la eventual transmisión de estos aprovechamientos quedará afecto a la futura adquisición de los terrenos en el ámbito del Marjal por cuantía equivalente a los citados aprovechamientos.
- Si una vez finalizada la ejecución de todos los sectores excedentarios pertenecientes al Área de Reparto 2, quedasen aun parcelas incluidas en el Parque Público Natural del Marjal sin ser efectivamente obtenidas por la Administración, el Ayuntamiento podrá formular a sus propietarios oferta de permuta de parcelas edificables de su titularidad con la oportuna valoración justificada. En último caso, el Ayuntamiento aplicará la expropiación forzosa.
- 2. Hasta tanto se proceda a la obtención de los terrenos del Humedal por parte de la Administración Municipal, las edificaciones existentes en su ámbito se incorporarán a un régimen de fuera de ordenación, permitiéndose las obras de conservación y consolidación.

3. Los criterios de gestión establecidos en el apartado primero podrán aplicarse igualmente al resto de terrenos de la Red Primaria adscritos a los sectores.

Artículo 10.10. Desarrollo de la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable.

1. Los Planes Parciales de los sectores en su labor de establecimiento de la ordenación pormenorizada completa se ajustarán a las determinaciones de la ordenación estructural establecidas por el presente Plan General en los planos de ordenación así como a las Condiciones de Planeamiento establecidas en su ficha respectiva que se incluyen en el Anexo de estas Normas. De igual forma se ajustarán a las normas establecidas en los artículos 1.15, 1.23, 3.5, 3.6 y 3.7 de estas Normas y al resto de disposiciones que resulten de aplicación.
2. En todo caso, la ordenación pormenorizada a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los criterios y objetivos establecidos para cada uno de ellos en las fichas respectivas.
3. Los Planes Parciales procederán a delimitar las unidades de ejecución en su ámbito de conformidad con las reglas y criterios establecidos en el artículo 3.33 de estas Normas.
4. En el desarrollo de los sectores con uso global residencial-turístico y turístico-golf, potestativamente se admitirá que toda o parte de la edificabilidad residencial pueda ser destinada a bloques y conjuntos de viviendas turísticas sin más restricciones que las derivadas del régimen establecido por la legislación turística.

Artículo 10.11. Ejecución de los sectores de Suelo Urbanizable.

1. La ejecución de los Sectores requiere la aprobación de un Programa de Actuación urbanística seleccionado en la forma legalmente prevista.
2. Los deberes vinculados a la ejecución urbanística se establecen en el Título II y III de estas Normas, en todo caso será obligatoria la financiación del canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 apartado 2 de estas Normas.

3. En todo caso la programación deberá responder a las Condiciones de Integración y Conexión a las Redes Primarias establecidas en las fichas de los respectivos sectores.

Artículo 10.12. Obtención de terrenos para trazado alternativo de vías pecuarias.

Cuando en el interior del ámbito del sector existiera algún tramo de vía pecuaria actual, que sea preciso desafectar, el presente Plan General ha previsto su sustitución por un trazado alternativo.

Para la gestión de su adquisición, se podrán dar las siguientes opciones:

- a. en la hipótesis de que la Administración titular de las vías pecuarias, asuma la financiación de la adquisición de los terrenos de los trazados alternativos mediante expropiación forzosa en situación básica de suelo rural, le corresponderá a la misma la patrimonialización de los aprovechamientos urbanísticos que generan los terrenos que en el interior del sector deban ser objeto de desafectación y que deben ser destinados a los nuevos usos urbanísticos previstos en el planeamiento.
- b. En la hipótesis de que la adquisición de los terrenos del trazado alternativo se integren como coste de la actuación urbanizadora del sector, deberá en el Programa de Actuación Integrada ofertarse la posibilidad de que los titulares de dichos terrenos puedan integrarse en las operaciones de repartelación o bien, de ser rechazada esta opción, la financiación de su adquisición corresponderá al agente urbanizador y a los propietarios de terrenos en el interior del sector adheridos a la actuación urbanística. En cualquiera de ambos casos, y una vez obtenido los terrenos del nuevo trazado alternativo se procederá a su cesión a favor de la Administración competente en vías pecuarias, quien de forma simultánea deberá proceder a la desafectación de los terrenos del anterior trazado y ceder estos a la Administración Urbanística para su destino a los nuevos usos establecidos en el planeamiento y quedar incorporados en el proyecto de repartelación, correspondiendo los aprovechamientos urbanísticos que generen los terrenos de los tramos de vías pecuarias desafectadas a los interesados en el proceso urbanístico del sector en los términos establecidos en el Programa de Actuación Integrada.



DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

TÍTULO XI. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

- CAPÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.
- CAPÍTULO II. LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO Y SUS ZONAS DE ORDENACIÓN.
- CAPÍTULO III. LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN Y SUS ZONAS DE ORDENACIÓN.
- CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS ADMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 11.1. Definición del suelo no urbanizable.

1. Constituye el suelo no urbanizable aquellos terrenos definidos en el artículo 2.8 de estas Normas que se corresponde con las áreas del territorio municipal que por tener valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos, ecológicos y arqueológicos o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados con el objeto de que permanezcan al margen del proceso urbanizador y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.
2. El suelo no urbanizable se califica en las siguientes categorías:
 - a. Suelo no urbanizable protegido.
 - b. Suelo no urbanizable común.
3. La delimitación de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable se realiza en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación Urbanística. Suelo No Urbanizable.

Artículo 11.2. La categoría de suelo no urbanizable protegido.

1. El presente Plan General clasifica con la categoría de suelo no urbanizable protegido (SNUP) los terrenos en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. Los que tengan la condición de dominio público marítimo terrestre.
 - b. Los que tengan la condición de dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
 - c. los que pertenezcan a la red de las vías pecuarias.
 - d. Los que estén sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o territorio.

- e. Los que alberguen bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.
- f. Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobados conforme a su legislación protectora.
- g. Los sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.
- h. Los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales que desaconseje su transformación.
- i. los terrenos, que pese a no encontrarse en algunos de los supuestos anteriores, el presente Plan reconozca que albergan valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convengan al interés público local.
- j. los terrenos que presente valores rústicos o agrarios que el presente Plan considere definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística o cultural o productividad agrícola.

2. Los terrenos de la categoría de suelo no urbanizable protegido se delimitan en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categoría y Zonas de Ordenación.
3. Los terrenos calificados en la categoría de suelo no urbanizable protegido por el presente Plan se dividen en Zonas de Ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 11.7 de estas Normas.

Artículo 11.3. La categoría de suelo no urbanizable común.

1. El presente Plan General clasifica con la categoría de suelo no urbanizable común (SNUC) los terrenos en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. Los que presentan riesgos naturales que, sin ser importantes, dificulten o hagan inconveniente su transformación urbanística.

- b. Los que presenten riquezas naturales o valores ambientales, que sin merecer una especial protección, el Plan considere necesarios preservar de su posible transformación a fin de mantener los usos y actividades propios del medio rural o/y garantizar la sostenibilidad del territorio.
 - c. Los que resultan inadecuados para el desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los planes de acción territorial.
 - d. Los que, de conformidad con los objetivos y criterios establecidos por este Plan General, resultan inadecuados para el desarrollo urbanístico, y por tanto, deben ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo.
 - e. Los terrenos y zonas de dominio público, servidumbre e infraestructuras no clasificadas como suelo urbanizable o urbano.
2. Los terrenos de la categoría de suelo no urbanizable común se delimitan en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categoría y Zonas de Ordenación.
3. Los terrenos calificados en la categoría de suelo no urbanizable común por el presente Plan se dividen en Zonas de Ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 11.16.

Artículo 11.4. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable.

1. El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana del suelo no urbanizable. Asimismo se estará a lo dispuesto por el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, y a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y a cualquier otra disposición que modifique o derogue a todas las anteriores.
2. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

3. El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al Suelo No Urbanizable. No podrán ser destinadas a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general de los destinados a la cultivación racional de los recursos naturales, así como en vías pecuarias a los que determine la legislación sectorial aplicable.
4. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación, incluyéndose el elemento o terreno afectado en la Zona de protección histórico-artística y paisajística.
5. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una Zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.
6. La reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva situación del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá a la revisión o modificación puntual del Plan General.
7. El régimen de la parcelación en suelo no urbanizable se regula por este Plan conforme a las determinaciones de los artículos 2.42; 2.43 y 2.44 de estas Normas.

Artículo 11.5. Derechos y Deberes de los propietarios del suelo no urbanizable

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

1. Facultades:

- a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial, en el planeamiento territorial y en las normas urbanísticas.
- b. Emplear instalaciones y medios técnicos adecuados para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesionen el valor específico protegido por el planeamiento.
- c. Excepcionalmente, mediante los procedimientos adecuados, podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior y que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y por este Plan.

2. Deberes:

- a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística.
- b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública.
- d. Permitir o, en su caso, realizar las actuaciones de repoblación forestal precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no autorizada.

e. Cumplir los planes o normas establecidas por las Consellerías competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura así como por las administraciones sectoriales conforme a su legislación específica.

f. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

g. Abstenerse de realizar cualquier acto de parcelación ilegal o que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

h. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

Artículo 11.6. Limitaciones generales de los actos en Suelo No Urbanizable

1. Retranqueos.

Con carácter general, cualquier edificación deberá separarse un mínimo de 15 metros a lindes y caminos, mientras que los retranqueos a lindes y caminos para cualquier instalación serán de 5 metros, siempre y cuando no se establezcan otros retranqueos distintos según el uso al que se destine la construcción o instalación.

Si por la configuración de la parcela no pudieran cumplirse los retranqueos anteriores, la edificación o instalación se separará lo máximo posible de todos los lindes, debiendo ser autorizada previamente por el Ayuntamiento esta disminución.

2. Vallados y cercados

Se autorizarán únicamente cerramientos o vallados diáfanos de mallas metálicas o alambres sostenidos por postes o soportes de diámetro igual o menor a 10 cm. y distanciados un mínimo de 2 metros. Podrá efectuarse un muro de hormigón o fábrica en el basamento de altura no superior a 50 centímetros. El tipo de vallado o cercado elegido deberá asegurar la visibilidad, principalmente en intersecciones y cruces de caminos, y la escorrentía natural. En cualquier caso la altura máxima se

establece en 2,00 metros. Se permitirá la disposición de un seto vivo tras el vallado, en su parte interior, siempre y cuando se respeten en todo momento las condiciones expuestas.

Podrán autorizarse alturas mayores a la indicada siempre y cuando su uso sea de cortavientos y quede perfectamente justificada. Será condición indispensable, previa la autorización de vallado, la obtención de las alineaciones a viales y caminos.

3. Transformaciones

Cualquier transformación de terrenos para su uso agrícola deberá tener previsto un murete o muro de contención en el tramo colindante con cualquier vía o camino, teniendo el carácter de obligatorio en todos los casos. El citado vallado deberá asegurar la contención de las tierras del terreno transformado de forma que no invada los caminos y bienes de dominio público.

4. Conducciones enterradas y áreas

Las conducciones enterradas y áreas, tanto de agua para riego como de electricidad y otras energías, deberán transcurrir con carácter general siempre por terrenos de propiedad privada (a excepción de las instalaciones de servicios públicos), permitiéndose únicamente cruces por bienes de dominio público, por los puntos menos peligrosos con el fin de garantizar en ellos las condiciones máximas de seguridad vial. Los cruzamientos deberán siempre realizarse perpendicularmente al eje del camino, y la reposición de zanjas se realizará el mismo día de su apertura.

5. Casetas de riego y aperos

Se entiende como caseta de riego la edificación sin pilares y de superficie máxima construida 10 metros cuadrados, destinada a albergar el cabezal de riego y depósitos de abonado de las explotaciones dotadas de sistema de riego localizado o por aspersión. Su autorización quedará condicionada a informe previo favorable por parte del departamento u organismo municipal competente en materia agraria, que valorará las circunstancias que justifican su construcción, en especial la necesidad y proporcionalidad de la misma, debiendo acompañarse de proyecto o croquis de la instalación de riego a la que pertenece.

Se entiende por caseta de aperos la edificación sin pilares destinada a albergar maquinaria y/u otros utensilios propios de las labores agrícolas o ganaderas. Su autorización quedará condicionada a autorización previa por parte de la Consellería competente en materia de Agricultura. Su superficie máxima construida será la estrictamente indispensable para la actividad agraria y proporcional al tamaño de la explotación sin que en ningún caso sea superior a 10 metros cuadrados por cada hectárea.

6. En las actuaciones en vías pecuarias se requerirá previamente a su ejecución, el trámite de su autorización por el órgano competente de la Generalitat Valenciana, conforme a lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

CAPÍTULO II. LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO Y SUS ZONAS DE ORDENACIÓN.

Artículo 11.7. Zonas de Ordenación del Suelo No Urbanizable Protegido.

1. El Suelo No Urbanizable Protegido queda dividido en Zonas de Ordenación, cuya delimitación figura en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo. Categorías y Zonas de Ordenación.

2. Pertenece al Suelo No Urbanizable Protegido, las siguientes Zonas de Ordenación:

Zona 1. Protección del Litoral, que se identifica como SNUP1.

Zona 2. Protección del Dominio Público Hidráulico, que se identifica como SNUP2.

Zona 3. Parque Natural Sierra de Irta, que se identifica como SNUP 3.

Zona 4. Parques Públicos Naturales, que se identifica como SNUP4.

Zona 5. Red de Vías Pecuarias, que se identifica como SNUP5.

Zona 6. Zona de Protección Arqueológica, que se identifica como SNUP6.

Zona 7. Protección y Reserva de Infraestructuras Territoriales.

SNUP.7

3. Su delimitación expresa aparece en los planos de E 1/10.000, modelo territorial clasificación del suelo.

Artículo 11.8. Régimen General del Suelo No Urbanizable Protegido.

1. En el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación sectorial determinante de su protección, sólo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que vengan previstas en el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. Igualmente se podrán realizar las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.
2. Con carácter general, el régimen de los espacios calificados como Suelo No Urbanizable Protegido, se ajustará a las siguientes condiciones generales, salvo que en las condiciones particulares de cada zona se establezca un régimen singular.
 - a. Usos característicos. Los agrarios (con excepción de la agricultura protegida que implique la construcción de invernaderos) y los de carácter medioambiental.
 - b. Usos autorizables: Las adecuaciones naturísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos y las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental.
 - c. Usos prohibidos. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: los usos industriales, las actividades extractivas, las industrias energéticas (salvo las Renovables con potencia inferior a diez (10) Mw); viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social (salvo los equipamientos públicos expresamente previstos en el planeamiento y las obras e

instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público); movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera).

Artículo 11.9. Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación del Litoral.

1. Constituye esta zona los terrenos que tienen la condición de dominio público marítimo-terrestre, así como aquellos otros, que clasificados como no urbanizable, se encuentran en la zona de servidumbre de protección.
2. Los terrenos localizados en la zona de servidumbre de protección que se localizan dentro de los límites del Parque Natural de la Sierra de Irla, se incluyen en el ámbito de la zona SNUP.3, siéndoles de aplicación complementaria las determinaciones derivadas de ambas protecciones.
3. Le será de aplicación la reglamentación específica correspondiente a su naturaleza, conforme a la legislación sectorial vigente, debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven. En todo caso no se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura que se trate de realizar o las previstas en la legislación de costas. El régimen de protección de esta zona podrá ser desarrollado mediante Plan especial.
4. El régimen urbanístico correspondiente al dominio público marítimo terrestre será el definido en el Título III de la Ley de Costas, en el presente artículo y en el 8.35 de estas Normas.
5. Se clasifican como Suelo No Urbanizable Protegido las zonas de playa del término y tienen la consideración de Red Primaria de Espacios Libres, si bien su régimen de uso será conforme a las normas sobre utilización de playas aprobadas por el organismo competente.
6. En la zona de servidumbre de protección se estará igualmente a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas (BOE, núm. 181, de 29 de julio de 1988) y en el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre sobre Reglamento de la Ley de Costas (BOE, núm. 297, de 12 de diciembre de 1989), de igual modo se prohíben las instalaciones destinadas a los usuarios de la playa, salvo que sean instalaciones provisionales.

Artículo 11.10. Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación de Protección del Dominio Público Hidráulico y de Riesgo de Inundación

1. Constituye esta zona los terrenos que tienen la condición de dominio público hidráulico. De igual modo se incorpora a esta zona los terrenos de suelo no urbanizable identificados como Zona de Inundación de Riesgo 1 del PATRICOVA. Se delimita esta zona como SNUP 2.
2. En la protección de los cauces públicos se estará a todo lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca) y a las determinaciones contenidas en estas Normas, tanto en el presente artículo como en el 8.18 y 8.32.
3. La zona de dominio público se regula por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca.
4. En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.
5. En los terrenos inundables de suelo no urbanizable no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales. De igual modo será de aplicación las restricciones de usos establecidas en las Normas del Plan de Acción Territorial sobre Prevención de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana para la Zona de Inundaciones de Riesgo 1.
2. Es de aplicación preferente el Decreto 78/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Irta.
3. Uso dominante: Forestal y protección del Medio Natural y paisajístico.
4. Usos y actividades permitidas:
 - a. Obras dirigidas a la conservación y regeneración de ecosistemas.
 - b. Los autorizados por el Decreto 78/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Irta. [2001/Q3289] conforme a la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales protegidos de la Comunidad Valenciana (DOGV, núm. 2423, de 9 de enero de 1995).
5. Usos prohibidos: todos los demás, especialmente se prohíbe la construcción de edificaciones de nueva planta de cualquier tipo sobre suelo incluido en el espacio natural protegido salvo las excepciones que explícitamente se señalen en las normas y programas de actuación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales.
6. Con carácter general, se permite en el ámbito del PORN la rehabilitación o reconstrucción de edificaciones preexistentes, para lo cual se deberá respetar en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales; poniendo especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación paisajística de estas edificaciones a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, incluyendo la utilización de documentos gráficos.
7. En todo caso se adoptarán las medidas que aseguren el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 de la Directiva Europea 92/43/CE del Consejo de 21 de mayo de 1992.

Artículo 11.11. Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación Parque Natural Sierra de Irta.

1. Se incluyen en esta Zona de Ordenación los terrenos incluidos como Zonas de Protección (Paisajística y Ecológica) en la declaración del Parque Natural Sierra de Irta, y que se delimitan como SNUP 3.

Artículo 11.12. Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación Parques Públicos Naturales.

1. Se incluyen en esta zona los terrenos delimitados como Parques Públicos Naturales, con la leyenda SNUP 4. Se integran aquellos terrenos que presentando valores paisajísticos o/y ambientales tienen carácter específicas que los hacen especialmente aptos para el esparcimiento ciudadano.
2. Tienen el carácter de Red Primaria de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable y resultan adscritos al desarrollo del suelo urbanizable a fin de garantizar su adquisición gratuita y adecuada compensación, todo ello de conformidad con la legitimación que otorga el artículo 15.3 de la Ley 10/2004 de la Generalitat del Suelo No Urbanizable.
3. El Plan delimita los siguientes Parques Públicos Naturales:
 - a. Parque Público Natural El Marjal de Peñíscola, identificado como SNUP 4. PQN1.
 - b. Parque Público Natural Ladera Occidental Sierra de Irtá, identificado como SNUP 4. PQN2.
 - c. Parque Público Natural Litoral Playa Sur, identificado como SNUP 4. PQN3.
 - d. Parque Público Natural Ladera Sur Occidental Sierra Irtá, identificado como SNUP 4. PQN4.
 - e. Parque Público Natural Ladera Noroccidental Sierra de Irtá, identificado como SNUP 4. PQN 5
 - f. Parque Público Natural de Integración de la Red Primaria de Infraestructuras y Servicios Urbanos-Nueva Depuradora de Peñíscola, identificado como SNUP 4 PQN 6 (PID 3).
4. Uso Dominante: Protección del medio natural y espacio libre de uso y dominio público
5. Usos y actividades autorizados: las construcciones para los servicios de vigilancia, los equipamientos de centros de interpretación, y las instalaciones para el uso recreativo de estos espacios.

Además de los anteriores, específicamente en el SNUP 4 PQN6 se posibilita la implantación de la Nueva Depuradora de Peñíscola, PID 3.

6. Usos prohibidos: todos los demás, incluso los soportes de publicidad u otros elementos análogos que puedan suponer un menoscabo de los valores paisajísticos y ambientales, salvo los de carácter institucional destinados a proporcionar información.
7. A los efectos, de garantizar la adquisición de los terrenos así calificados para el dominio público, se proceden a su adscripción a las áreas de reparto del suelo urbanizable de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.3 de la Ley 10/2004, en el apartado 8 del artículo 2.24 de estas Normas se establecen en cada caso los coeficientes de equivalencia en atención a su posición y efectivo uso y disfrute.

Artículo 11.13. Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación Red de Vías Pecuarias.

1. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal, en Suelo No Urbanizable, tendrán la calificación SNUP 5.
2. Su trazado se encuentra en el Plano de ordenación estructural. El Sistema Víapecuario. Propuesta, complementado en el Anexo I. Sistema Víapecuario. Alternativas del presente Plan, que contiene de forma pormenorizada las alternativas proyectadas. Esta calificación SNUP5 de las vías pecuarias será prevalente frente a la calificación del Suelo No Urbanizable que atraviesan.
3. Quedan reguladas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE, 8.34 de estas Normas).
4. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.

Artículo 11.14. Condiciones Particulares de la Zona de Protección Arqueológica

1. Se incluyen los elementos y terrenos que contienen yacimientos arqueológicos incluidos en el inventario de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, y aquellos que en un futuro fueran objeto de protección, mediante ordenanzas específicas, por su interés arqueológico, histórico, cultural o etnográfico. Su identificación y delimitación se realiza con la leyenda SNUP 6. En concreto, son:
 - Torre Badum
 - Cala del Puerto Azul-El Cañaret (yacimiento subacuático).
 - Torre Nova
2. Uso dominante y exclusivo: educativo-cultural en su vertiente científica e investigadora, amparado exclusivamente la actividad, no autorizándose construcción cerrada alguna.
3. Se entienden prohibidos todos los restantes usos, así como los incompatibles establecidos en la Ley de Costas en el caso de que se localizasen en zona de dominio público marítimo-terrestre o zonas de protección de ésta.

Artículo 11.15. Condiciones Particulares de la Zona de Protección y Reserva de Infraestructuras Territoriales.

1. La Zona de protección y reserva de infraestructuras y dominio público, identificada con el código o leyenda general SNUP 7, tiene como función la protección de las zonas de dominio público y servidumbres de las infraestructuras territoriales existentes así como garantizar la reserva de terrenos precisos para la ejecución de las proyectadas que a continuación se indica:
 - a. Protección y reserva de la red viaria de interés general del Estado y de la Comunidad Autónoma.
 - b. Protección y reserva de la red ferroviaria.
 - c. Protección y reserva de la red de abastecimiento de agua potable y del Trasvase.
2. La legislación que regula las distintas zonas de protección es la que a continuación se relaciona, con las limitaciones impuestas por el presente planeamiento, y las disposiciones o normas que las modifiquen o deroguen:
 - a. Protección y reserva de la Red Viaria de Interés General del Estado y Autonómica:
 - Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras (BOE, núm. 182, de 30 de julio de 1988)
 - Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre sobre Reglamento General de Carreteras (BOE, núm. 228 de 1994)
 - Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (DOGV, núm. 1516 de 1991).
 - Plan vigente de Carreteras de la Comunidad Valenciana y el Catálogo del Sistema Viario.
 - b. Protección y Reserva de la Red Ferroviaria:
 - Ley 16/1987, de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE, núm. 182 de 1987)
 - Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre que aprueba su Reglamento (BOE, núm. 241 de 1990)
 - c. ENERGÍA ELECTRICA:
 - Ley 54/1997, de 27 de noviembre de Ordenación del Sector Eléctrico (BOE, núm. 285, de 28 de noviembre de 1997)
 - d. AGUAS:
 - Texto Refundido de la Ley de Aguas.
 - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril sobre Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- e. Plan de Acción Territorial de Corredores de Infraestructuras.
3. En los terrenos pertenecientes al dominio público, los usos admisibles serán los propios de su destino y función.
4. En los terrenos de titularidad privada afectados por servidumbres de protección, únicamente se admitirán los usos permitidos por su legislación específica.
5. En los terrenos que se incluyan como reserva de suelo para la ejecución futura de infraestructuras territoriales incluida en Planes o Proyectos, no se admitirá uso distinto que el previsto en la planificación sectorial. No obstante podrán autorizarse con carácter provisional instalaciones vinculadas a la explotación de usos agrarios, siempre que sean fácilmente desmontables.

CAPÍTULO III. LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN Y SUS ZONAS DE ORDENACIÓN.**Artículo 11.16. Zonas de Ordenación del Suelo No Urbanizable Común.**

El Suelo No Urbanizable de Régimen Común se divide en:

1. Suelo No Urbanizable Común de normativa general, su código es SNUC1 y recoge las áreas del suelo no urbanizable del término municipal más próximas a la corona del núcleo urbano, en concreto la franja de terreno delimitada al este por la Autopista del Mediterráneo AP-7 y la Carretera Nacional N-340; al oeste, por el trazado ferroviario. Así como los terrenos localizados en el ámbito septentrional del término municipal y circunscritos por el Camí de la Ratla, al norte; el Camí de la Volta, al sur; el eje urbano que conecta el Camí de la Ratla y el Camí de la Volta al este; y la Rambla de Alcalá al oeste. Estos terrenos no requieren una protección especial.
2. Suelo No Urbanizable Común de normativa general, su código es SNUC2 e incluye las áreas del término que localizadas en las zonas situadas al oeste del trazado ferroviario no requieren una protección especial.

Artículo 11.17. Suelo No Urbanizable Común. Normativa del SNUC1.

1. Ámbito de aplicación:- Los terrenos del suelo no urbanizable delimitados como SNUC 1 en la que se integran las áreas del término municipal descritas en el artículo anterior no requieren una protección especial
2. Uso dominante: Agrícola, ganadero, forestal.
3. Usos admitidos y autorizados: los descritos en el artículo siguiente.
4. Usos prohibidos: Todos los no recogidos en el artículo siguiente.

Artículo 11.18. Obras y usos autorizados en SNUC 1

Las obras, instalaciones y usos, sujetos a licencia municipal, permitidos en SNUC1 conforme a los requisitos establecidos en el Capítulo siguiente para cada uno, son los que a continuación se indican:

1. Viviendas rural vinculada a explotación agrícola.
2. Almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal, y almacenamiento de cereales.
3. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, incluidas las de Uso piscícola.
4. Actividades de servicio, vinculadas funcionalmente a las carreteras de la red estatal o autonómica (estaciones de servicio), con las limitaciones establecidas en el presente Título.
5. Actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.
6. Actividades industriales y productivas que deban emplazarse necesariamente en el medio rural.
7. Equipamiento deportivo turístico.
8. Uso de restaurante y otros servicios terciarios y recreativos que deban emplazarse en el medio rural.

9. Usos dotacionales: asistencial, educativo, sanitario, sociocultural y servicio urbano. (Públicos o privados).
10. Cementerios, de carácter público, destinados al enterramiento y/o incineración de restos humanos.
11. Infraestructuras básicas y de servicios: Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial, Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media, Tratamiento y eliminación de residuos sólidos, Servicios centrales de telecomunicaciones, Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos, Actividades vinculadas a los cauces de corriente naturales que constituyan áreas de Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 o equivalente).
12. Vallado y cercado de terrenos, previa concesión de las alineaciones a caminos y bienes de dominio público.
13. Terraplenados, desmontes y movimientos de tierra en general.
14. Transformaciones de secano a regadío.
15. Transformaciones a cultivo de terrenos semi-naturales, naturales o incultos.
16. Vertederos y plantas de tratamiento de residuos.
17. Repoblaciones forestales.
18. Instalaciones de "puesta en riego" y/o drenaje para varias parcelas y sus obras auxiliares (depósitos, balsas, casetas de bombeo, etc.).
19. Aprovechamiento de fuentes de energía naturales. Se exceptúan las instalaciones individuales no colectivas.
20. Depuración y tratamiento de aguas.
21. Invernaderos y túneles de cultivo.
22. Depósitos y silos de cualquier tipo para productos agrarios y otros.
23. Cortavientos artificiales.
24. Encauzamiento y defensa de márgenes de barrancos y desagües naturales que discurren por la propiedad privada en parte o en su totalidad.
25. Instalaciones eléctricas conducentes a la electrificación de edificaciones en el ámbito rural.
26. Perforaciones y sondeos para captación de aguas subterráneas.
27. Caminos y pistas.
28. Cimentaciones y pavimentaciones.
29. Tala de árboles integrados en masa arbórea.
30. El uso de hotel rural.
31. La rehabilitación de viviendas existentes desvinculadas de la explotación agrícola edificadas de conformidad con el planeamiento anterior.

Artículo 11.19. Suelo No Urbanizable Común. Normativa del SNUC2.

1. Ámbito de aplicación:- Los terrenos del suelo no urbanizable delimitados como SNUC 2 en la que se integran las áreas del término localizadas en la zona oeste del trazado ferroviario que no requieren una protección especial se ajustarán a las disposiciones de los apartados y artículos siguientes.

No obstante dentro del SNUC 2 se ha delimitado un ámbito susceptible de aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable que se ajustará a las previsiones del artículo 11.42 de estas Normas.

2. Uso dominante: Agrícola, ganadero, forestal.
3. Usos admitidos y autorizados: los descritos en el artículo siguiente. No obstante, en los terrenos localizados en la Unidad Ambiental de Sierra Grossa se ajustará a las restricciones de usos especificadas en el artículo 11.21.
4. Usos prohibidos: Todos los no recogidos en el artículo siguiente.

Artículo 11.20. Obras y usos autorizados en SNUC 2

Con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, las obras, instalaciones y usos, sujetos a licencia municipal, permitidos en SNUC2 conforme a los requisitos establecidos en el Capítulo siguiente para cada uno, son los que a continuación se indican:

1. Vivienda rural vinculada a la explotación agrícola. Así mismo, se considera uso autorizable la vivienda aislada en el SUNC 2 excepto en la unidad ambiental Sierra de Grossa.
2. Almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal, y almacenamiento de cereales.
3. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, incluidas las de Uso piscícola.
4. Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras, excepto en la Unidad Ambiental Sierra Grossa que se encuentran prohibidos.
5. Actividades de servicio, vinculadas funcionalmente a las carreteras de la red estatal o autonómica (estaciones de servicio).
6. Actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.
7. Actividades industriales y productivas que deben de emplazarse en el medio rural.
8. Equipamiento deportivo turístico.
9. Uso de hotel rural
10. Restaurantes y otras actividades terciarias y recreativas que deban emplazarse en el medio rural.
11. Usos dotacionales: administrativo relacionado con centros científicos asistencial, educativo, sanitario, sociocultural y servicio urbano. (Públicos o privados).
12. Cementerios, de carácter público, destinados al enterramiento y/o incineración de restos humanos en todas las zonas excepto en la Unidad Ambiental de Sierra Grossa.
13. Infraestructuras básicas y de servicios: Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial, Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media, Tratamiento y eliminación de residuos sólidos, Servicios centrales de telecomunicaciones, Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos.
14. Vallado y cercado de terrenos, previa concesión de las alineaciones a caminos y bienes de dominio público.
15. Terraplenados, desmontes y movimientos de tierra en general.
16. Transformaciones de secano a regadío.
17. Transformaciones a cultivo de terrenos semi-naturales, naturales o incultos.
18. Vertederos y plantas de tratamiento de residuos en las zonas expresamente indicadas en este Plan como susceptible de implantar o en su caso, en el que se indique en un Plan Especial con esta finalidad.
19. Repoblaciones forestales.
20. Instalaciones de "puesta en riego" y/o drenaje para varias parcelas y sus obras auxiliares (depósitos, balsas, casetas de bombeo, etc.).
21. Aprovechamiento de fuentes de energía naturales. Se exceptúan las instalaciones individuales no colectivas.
22. Depuración y tratamiento de aguas en las zonas expresamente indicadas en este Plan como susceptible de implantar o en su caso, en el que se indique en un Plan Especial con esta finalidad.
23. Invernaderos y túneles de cultivo.
24. Depósitos y silos de cualquier tipo para productos agrarios y otros.
25. Cortavientos artificiales.
26. Encauzamiento y defensa de márgenes de barrancos y desagües naturales que discurren por la propiedad privada en parte o en su totalidad.

27. Instalaciones eléctricas conducentes a la electrificación de edificaciones en el ámbito rural.
28. Perforaciones y sondeos para captación de aguas subterráneas.
29. Caminos y pistas.
30. Cimentaciones y pavimentaciones.
31. Tala de árboles integrados en masa arbórea.
10. Vallado y cercado de terrenos, previa concesión de las alineaciones a caminos y bienes de dominio público.
11. Terraplenados, desmontes y movimientos de tierra en general.
12. Transformaciones a cultivo de terrenos semi-naturales, naturales o incultos.
13. Repoblaciones forestales.
14. Aprovechamiento de fuentes de energía naturales. Se exceptúan las instalaciones individuales no colectivas.
15. Depósitos y silos de cualquier tipo para productos agrarios y otros.
16. Cortavientos artificiales.
17. Encauzamiento y defensa de márgenes de barrancos y desagües naturales que discurren por la propiedad privada en parte o en su totalidad.
18. Instalaciones eléctricas conducentes a la electrificación de edificaciones en el ámbito rural.
19. Perforaciones y sondeos para captación de aguas subterráneas.
20. Caminos y pistas.
21. Cimentaciones y pavimentaciones.
22. La rehabilitación de viviendas existentes desvinculadas de la explotación agrícola edificadas de conformidad con el planeamiento anterior.
2. Podrá elaborarse un Plan Especial de desarrollo de las previsiones de este Plan General en los terrenos de la Unidad Ambiental Sierra Grossa para adecuar el régimen de los usos a sus características ambientales.

Artículo 11.21. Desarrollo normativo del SNUC2. subzona Unidad Ambiental Sierra Grossa

1. Los usos autorizables de los terrenos integrados en la Unidad Ambiental Sierra Grossa, son:
 1. La vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.
 2. Almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal, y almacenamiento de cereales.
 3. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.
 4. Actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.
 5. Actividades deportivas y recreativas de ocio y esparcimiento, y con la limitación de no incorporar edificación de ningún tipo.
 6. Uso de hotel rural mediante rehabilitación y adecuación en edificaciones existentes.
 7. Restaurantes mediante rehabilitación y adecuación en edificaciones existentes..
 8. Usos dotacionales: centros científicos y educativos vinculados a actividades medioambientales.
 9. Infraestructuras básicas y de servicios: Tendidos de alta tensión y transporte de productos energéticos.

Artículo 11.22. Normas de Protección de Infraestructuras de Dominio Público.

En terrenos clasificados como suelo no urbanizable en los que discurren Infraestructuras de Dominio Público Municipal estarán sujetas a las condiciones establecidas en este artículo y en los siguientes de esta Sección.

Artículo 11.23. Condiciones de Protección de la Red Vial Municipal.

1. Las carreteras municipales tendrán la anchura señalada en los Planos y, en todo caso, una anchura mínima de 8 metros (más 2 metros para cunetas), y los caminos de servicio tendrán una anchura mínima de 6 metros (más 1 metro para cunetas). Los cerramientos de las fincas particulares que recaigan a los caminos deberán retirarse la distancia correspondiente, según las anteriores cifras, medidas éstas desde el eje de la calzada. Sin embargo, dichas anchuras podrán ser superiores a las indicadas si así lo determinan los planes de desarrollo del presente Plan General.

2. Se establece como zona de dominio público, en el ámbito de estos, toda la anchura de la calzada y aceras, los cuales están delimitados por sendas líneas situadas a las siguientes distancias del límite de calzada:

- En camino o tramos de camino de anchura inferior a 6 m.: 1 m. de arcén.
- En caminos o tramos de camino de anchura inferior a 8 m.: 2 m., de arcén.
- En caminos o tramos de camino de anchura superior a 8 m.: 3 m., de arcén.

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

Los vallados de finca, que se otorguen previa licencia municipal, se construirán siempre fuera de la zona de dominio público establecida; excepcionalmente podrá admitirse un vallado a menor distancia cuando exista colindante con la calzada una acequia general de riego, cuyo cajero exterior constituye, tradicionalmente, el línde de parcela consolidado.

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

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

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

Artículo 11.24. Normas de Protección de la Red de Abastecimiento y Saneamiento.

1. La Red de Abastecimiento y Saneamiento que transcurra por un suelo no urbanizable tiene el carácter de Red Primaria de Infraestructuras.

2. Se prohíbe cualquier edificación o uso que pudiera dificultar su ejecución futura o en su caso, poner en peligro la efectividad del servicio público ya instalado.

3. Se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

Artículo 11.25. Protección Centros de Transformación y Tenidos Eléctricos.

1. Las Subestaciones localizadas en Suelo No Urbanizable tienen el carácter de Red Primaria de Infraestructuras.

2. Se prohíbe cualquier edificación o uso que pudiera dificultar su ejecución futura o en su caso, poner en peligro la efectividad del servicio público ya instalado.

3. Se prohíbe en suelo no urbanizable no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

- Línea de 380 Kv 30 m
- Línea de 220 Kv 25 m
- Línea de 138 Kv 20 m
- Línea de 66 Kv 15 m
- Línea de 45 Kv 15 m

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS ADMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 11.26. Condiciones de Edificación del uso de vivienda rural y aislada.

- a. La vivienda rural vinculada a la explotación agraria precisa de una parcela de 10.000 m², siendo su ocupación máxima del dos por ciento de su superficie.
- b. La vivienda aislada desvinculada debe asentarse sobre parcelas de superficie no inferior a 20.000 metros cuadrados, con una ocupación de parcela inferior al uno por ciento de su superficie.
- c. Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 100 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no concurren más de tres viviendas incluida aquella.
- d. La edificabilidad máxima de la vivienda rural vinculada a la explotación agraria podrá ser de 0,015 m²/m² sobre parcela.
- e. Edificabilidad máxima de la vivienda aislada: 0,01 m²/m² sobre parcela.
- f. Altura: máximo de dos plantas (incluida la baja) y 7 metros de altura máxima de cornisa. Por encima de la altura de cornisa se admitirán cubiertas inclinadas.
- g. Las viviendas rurales que se propongan en terrenos que integran la zona de ordenación del SNUC-1 localizada al norte del Camí de la Volta, no precisarán el respeto de distancia mínima respecto a los suelos urbanos y urbanizables, sin perjuicio de la separación a las redes viarias que se establecen en la legislación sectorial de carreteras.

En cualquier caso la edificación situará a no menos de 15 metros del lindero frontal.

- h. El vallado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 11.6.
- i. La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- j. En suelo no urbanizable protegido, las viviendas desvinculadas del carácter agrícola están prohibidas; siendo un uso autorizable las rurales vinculadas siempre que el régimen específico de protección lo posibilite y se acredite la necesidad de su implantación.
- k. En el Suelo No Urbanizable Común se prohíbe la vivienda aislada desvinculada en toda la zona SNUC1 y en la Unidad Ambiental de Montaña Grossa perteneciente al SNUC2. No obstante se reconocen las viviendas existentes implantadas de conformidad al planeamiento general anterior, para las que se admiten las actuaciones de rehabilitación.

Las viviendas existentes en estos ámbitos construidas en disconformidad con el planeamiento anterior y para las que hayan transcurrido los plazos de restauración de la legalidad quedan en situación análoga de fuera de ordenación admitiéndose únicamente las obras de mera conservación, y consolidación.

Artículo 11.27. Condiciones particulares del uso de almacén agrícola o forestal

Se establecen con carácter particular para el uso de almacén agrícola o forestal los siguientes parámetros de ordenación:

- a. Parcela mínima: 10.000 m².
- b. Edificabilidad máxima: 0,03 m²/m² sobre parcela.
- c. Altura máxima: 5 metros en cornisa.
- d. Ocupación máxima: 2 %.

- e. Separación mínima a lindes: a vecinos y caminos, 15 metros.
- f. Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 11.6. del presente Título.
- g. Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- h. Queda totalmente prohibida la construcción de almacenes con destino a uso agrícola o forestal en las zonas de ordenación del Suelo No Urbanizable Protegido, y en la Unidad Ambiental Sierra Grossa del SNUC 2.
- i. Distancia mínima a granja o explotación ganadera existente: 500 metros.
- j. Queda totalmente prohibida la construcción de almacenes con destino a uso agrícola o forestal en las zonas de Suelo No Urbanizable Protegido, y en la Unidad Ambiental Sierra Grossa del SNUC 2.

Artículo 11.28. Condiciones de edificación para el almacén de uso ganadero

Se establecen con carácter particular para el uso de almacén con destino a la explotación ganadera (granjas y anexos) los siguientes parámetros de ordenación:

- a. Parcela mínima: 5.000 m².
- b. Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m² sobre parcela.
- c. Altura máxima: 5 metros en cornisa.
- d. Ocupación máxima: 20 %.
- e. Separación mínima a lindes: 15 metros a vecinos, y 20 metros a caminos.
- f. Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 11.6 del presente Título o reglamentación específica que la regule.
- g. Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- h. Separación mínima a Suelo Urbano y/o Urbanizable: 2.000 metros.

Artículo 11.28. Condiciones de edificación del uso de piscifactoría.

Se establecen con carácter particular para el uso de piscifactoría se establecen los siguientes parámetros de ordenación:

- a. Parcela mínima: 10.000 m².
- b. Edificabilidad máxima: 0,4 m²/m² sobre parcela.
- c. Altura máxima: 5 metros en cornisa.
- d. Ocupación máxima: 40 %.
- e. Separación mínima a lindes: 5 metros a vecinos, y 10 metros a caminos.
- f. Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 11.6. del presente Título o reglamentación específica que la regule.
- g. Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya.
- h. Queda totalmente prohibida la construcción de almacenes con destino a uso de piscifactoría en las zonas del Suelo No Urbanizable Protegido y en la Unidad Ambiental Sierra Grossa del SNUC 2.
- i. Limitación de distancia entre granjas: 1000 m. lineales.

Artículo 11.29. Parámetros de ordenación para uso extractivo y/o tratamiento de áridos

Se establecen con carácter particular para el uso extractivo (canteras de áridos y/o tratamiento de áridos y otros materiales no metálicos) los siguientes parámetros de ordenación:

- a. Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 11.6 del presente Título, reglamentación específica que la regule, o los establecidos en la Declaración de Impacto Ambiental, si procede.
- b. Separación mínima a otras explotaciones o canteras existentes y/o en proceso de restauración paisajística: 700 metros, medidos desde los lindes exteriores de las parcelas en que se asienten.
- c. Queda totalmente prohibida el uso extractivo y/o manipulación y tratamiento de áridos y otros materiales no metálicos en las zonas Suelo No Urbanizable Protegido y en el Suelo No Urbanizable Común SNUC 1. De igual modo quedan prohibidas en la Unidad Ambiental Sierra Grossa del SNUC 2.
- d. Compromiso para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo.
- e. El máximo plazo temporal de las licencias municipales de actividades extractivas, abarcará (4) cuatro años. Los movimientos de tierra señalarán un plazo temporal en base a su importancia o volumen y hasta un máximo de (6) seis meses.
- f. Las actividades extractivas de cualquier tipo e independientemente de la titularidad del terreno y de las competencias que puedan recabar otros organismos, están sujetas a previa licencia municipal y al cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General.
- g. Precisa para su autorización Declaración de Interés Comunitario y de Impacto Ambiental.
- h. El Ayuntamiento podrá elaborar un Plan Especial para la regulación de esta actividad que deberá ajustarse a los Planes de Acción Territorial que sobre esta materia se aprueben.

Artículo 11.30. Condiciones de implantación de las industrias de productos minerales no metálicos.

Se establecen con carácter particular para el uso de actividades pertenecientes a la Agrupación 24 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (Industrias de productos minerales no metálicos) permitidos en determinadas zonas del suelo no urbanizable, los siguientes parámetros de ordenación:

- a. Parcela mínima: 15.000 m². Edificabilidad máxima 0,1m²/m²suelo.
- b. Altura máxima: la necesaria según las instalaciones proyectadas, limitando a 7 metros para edificaciones auxiliares. Ocupación máxima 10%.
- c. Separación mínima a lindes: 20 metros a vecinos y caminos.
- d. Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 11.6. del presente Título, sin perjuicio de lo que dispongan otras reglamentaciones específicas.
- e. Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- f. Separación mínima a Suelo Urbano y/o Urbanizable: 1000 metros.
- g. Queda totalmente prohibida el uso industrial para industrias pertenecientes a la Agrupación 24 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (Industrias de productos minerales no metálicos), en las zonas del Suelo No Urbanizable Protegido y en la Unidad Ambiental de Sierra Grossa en el SNUC2.
- h. Precisa para su autorización Declaración de Interés Comunitario.

Artículo 11.31. Condiciones de implantación de las industrias químicas pertenecientes a la Agrupación 25 del Nomenclátor de Actividades.

Se establecen con carácter particular para el uso de industrias químicas pertenecientes a la Agrupación 25 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, los siguientes parámetros de ordenación:

- a. Parcela mínima: 40.000 m².
- b. Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m² sobre parcela.
- c. Altura máxima: la necesaria según las instalaciones proyectadas, limitando a 7 metros para edificaciones auxiliares.

- d. Ocupación máxima: 10 %.
- e. Separación mínima a lindes: 25 metros a vecinos y caminos.
- f. Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 11.6. del presente Título o reglamentación específica que la regule.
- g. Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- h. Separación mínima a Suelo Urbano y/o Urbanizable: 1.000 metros.
- i. Queda totalmente prohibido el uso industrial para industrias agroalimentarias pertenecientes a la Agrupación 25 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en las zonas Suelo No Urbanizable Protegido, y en la Unidad Ambiental de Sierra Grossa del SNUC 2.
- j. Precisa para su autorización Declaración de Interés Comunitario.

Artículo 11.32. Condiciones particulares para la implantación de las agroindustrias.

Se establecen con carácter particular para el uso de industrias pertenecientes a la Agrupación 41/42 y Subgrupo 611.1. del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas referida a productos alimenticios, bebidas y tabaco, y almacenamiento de cereales, los siguientes parámetros de ordenación:

- a. Parcela mínima: 10.000 m².
- b. Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m² sobre parcela.
- c. Altura máxima: la necesaria según las instalaciones proyectadas, limitando a 7 metros para edificaciones auxiliares.
- d. Ocupación máxima: 15 %.
- e. Separación mínima a lindes: 15 metros a vecinos y caminos.

Artículo 11.33. Condiciones particulares para industrias de recuperación y/o eliminación de productos y su almacenamiento.

- 1. El uso de industrias de recuperación y/o eliminación de productos y su almacenamiento, de titularidad pública o privada, pertenecientes a la Agrupación 62 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, es un uso admisible (con el carácter de autorizable) en los ámbitos del SNUC 1 y SNUC 2 excepto en aquellas zonas de cautela que cuenta con restricciones o limitaciones de usos (Sierra Grossa).
- 2. Las condiciones para su implantación son las siguientes:
 - a. Parcela mínima: 10.000 m².
 - b. Edificabilidad máxima: 0,03 m²/m² sobre parcela.
 - c. Altura máxima: la necesaria según las instalaciones proyectadas, limitando a 7 metros para edificaciones auxiliares.
 - d. Ocupación máxima: 3 %.
 - e. Separación mínima a lindes: 20 metros a vecinos y caminos.

- f. Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 11.6. del presente Título, complementado por pantalla vegetal de altura mínima de 4 metros, sin perjuicio de lo que disponga la Declaración de Impacto Ambiental de la actividad, si procede.
- g. Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- h. Separación mínima a Suelo Urbano y/o Urbanizable: 1.500 metros.
- i. Queda totalmente prohibida el uso descrito en las zonas del Suelo No Urbanizable Protegido.
- j. Precisa para su autorización Declaración de Interés Comunitario.
- 5. Separación mínima a lindes: Según capacidad de almacenamiento:
Capacidad de almacenamiento Distancia mín. a lindes (vecinos y caminos)
 - Hasta 500 m³ 15 m
 - De 501 m³ a 1000 m³ 30 m
 - Más de 1001 m³ 60 m
- 6. Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 11.6. del presente Título, sin perjuicio de lo que dispongan otras reglamentaciones específicas.
- 7. Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya.
- 8. Separación mínima a Suelo Urbano y/o Urbanizable: En función de la capacidad de almacenamiento se establece la siguiente separación mínima:
 - Hasta 500 m³ a 200 m.
 - De 501 m³ a 1000 m³ 1.000 m
 - Más de 1001 m³ 2.000 m
- 9. Queda totalmente prohibido el uso descrito en las zonas de Suelo No Urbanizable Protegido y en el Suelo No Urbanizable Común de la Unidad Ambiental de Sierra Grossa de SNUC 2.
- 10. Precisa para su autorización Declaración de Interés Comunitario.

Artículo 11.34. Condiciones particulares del uso de almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos

Se establecen con carácter particular para el uso de almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos, los siguientes parámetros de ordenación:

- 1. Parcela mínima: Según capacidad total de almacenamiento:
 - Hasta 500 m³, parcela mínima de 5.000 m²
 - De 501 m³ a 1000 m³, parcela mínima de 25.000 m²
 - Más de 1001 m³, parcela mínima de 50.000 m²
- 2. Edificabilidad máxima: 0,01 m²/m² sobre parcela.
- 3. Altura máxima: la necesaria según las instalaciones proyectadas, limitando a 7 metros para edificaciones auxiliares.
- 4. Ocupación máxima: 15 %.

Artículo 11.35. Parámetros de ordenación para el uso de hotel rural.

Se establecen con carácter particular para el uso hotelero en suelo no urbanizable los siguientes parámetros de ordenación:

- a. Parcela mínima: 2,5 Hectáreas.
- b. Edificabilidad máxima: 0,075 m²/m² sobre parcela. Densidad máxima: 3 plazas hoteleras/Has.
- c. Altura máxima: dos plantas.

- d. Ocupación máxima: 10 %.
- e. Separación mínima a lindes: 25 metros a vecinos y caminos.
- f. Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 11.6. del presente Título.
- g. Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará al entorno.
- h. Instalaciones complementarias: deportivas privadas y aparcamientos
- i. Queda totalmente prohibido este uso en el suelo no urbanizable protegido.
- j. Precisa para su autorización Declaración de Interés Comunitario.

Artículo 11.36. Parámetros de ordenación para el uso de Equipamiento deportivo turístico.

Se entiende por uso de Equipamientos deportivos turísticos en suelo no urbanizable a un conjunto integrado de obras e instalaciones destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, como los campos de golf, los centros ecuestres, los parques de agua y otros análogos.

Parcela Mínima: para uso de campo de golf: 50 Has; para el resto de usos deportivos: 5 Has.

Las edificaciones vinculadas y necesarias para el desarrollo de la actividad deportiva no podrán ocupar más del 3% de la superficie total, con una superficie máxima construida de 0,025 m²t/m²s.

Si se pretende complementar la oferta con instalaciones hoteleras se exigirá para éstas el cumplimiento de las condiciones del uso de hotel rural.

En todo caso, la implantación de Campo Golf y de Parques Acuáticos exigirá la formulación de un Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental, previendo medidas a desarrollar a lo largo de la vida de la actividad para reducir o minimizar las afecciones ambientales. En el plazo de cinco años desde el inicio de la actividad tendrán implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana y lo dispuesto en estas normas.

La posible construcción de un campo de golf quedará supeditada en todo caso a la concesión por parte del Organismo de Cuenca competente de recursos hídricos compuestos exclusivamente de agua depurada para el mantenimiento de un campo de golf, siempre y cuando los mismos no se encuentren demandados para otros usos preferentes.

Este uso queda prohibido en el suelo no urbanizable protegido y en el SNUC 1.

Precisa para su autorización Declaración de Interés Comunitario.

Artículo 11.37. Parámetros de ordenación para núcleos zoológicos.

Se establecen con carácter particular para el uso de núcleos zoológicos recogidos en la Agrupación 07 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, los siguientes parámetros de ordenación:

- a. Parcela mínima: 50.000 m².
- b. Edificabilidad máxima: 0,01 m²/m² sobre parcela.
- c. Altura máxima: 7 metros.
- d. Ocupación máxima: 10 %.
- e. Separación mínima a lindes: 15 metros a vecinos y caminos.
- f. Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 11.6. del presente Título, sin perjuicio de reglamentación técnica específica.
- g. Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya.
- h. Separación mínima a Suelo Urbano y/o Urbanizable: 2000 metros.
- i. Queda totalmente prohibida los usos dotacionales descritos en las zonas Suelo No Urbanizable Protegido.
- j. Precisa para su autorización Declaración de Interés Comunitario.

Artículo 11.38. Instalaciones de restauración y esparcimiento.

1. Las instalaciones permanentes de restauración, es decir, las casas de comidas y bebidas en general, siempre al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares siempre que no superen un aforo de 1.000. Se admite la oferta complementaria de pernoctación (tipo motel) nunca superior a 26 plazas.
2. La parcela mínima se establece en 10.000 metros, pudiendo edificarse hasta 350 metros cuadrados con destino a restauración. Si incorpora pernoctación la parcela mínima debe ser 1,5 Has, pudiendo edificarse 30 m² por plaza.
3. Este uso queda prohibido en el suelo no urbanizable protegido y en la Unidad Ambiental de Sierra Grossa de SNUC2.
4. Precisa para su autorización Declaración de Interés Comunitario, debiendo estar a una distancia superior a 2.000 metros cuadrados de los suelos clasificados como urbano o /y urbanizable.

Artículo 11.39. Parámetros de ordenación para actividades recreativas con aforo superior a 1000 personas.

Se establecen con carácter particular para el uso recreativo, con aforo superior a 1000 personas los siguientes parámetros de ordenación:

- a. Parcela mínima: 10.000 m².
- b. Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m² sobre parcela.
- c. Altura máxima: 7 metros.
- d. Ocupación máxima: 20 %.
- e. Separación mínima a lindes: 15 metros a vecinos y caminos.
- f. Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 11.6. del presente Título.
- g. Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar

vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).

- h. Tendrán fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos con las anchuras mínimas establecidas con carácter general en estas Normas para estos usos.
- i. Queda totalmente prohibida los usos recreativos descritos en las zonas del Suelo No Urbanizable Protegido y en el Suelo No Urbanizable Común en la Unidad Ambiental de Sierra Grossa de SNUC 2.
- j. Separación a suelo urbano o/y urbanizable: 2.000 metros.
- k. Precisa para su autorización Declaración de Interés Comunitario.

Artículo 11.40. Parámetros de ordenación para uso dotacional de carácter público o privado

Se establecen con carácter particular para el uso dotacional (asistencial, educativo, sanitario, sociocultural y servicio urbano) de carácter público o privado, los siguientes parámetros de ordenación:

- a. Parcela mínima: 10.000 m².
- b. Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m² sobre parcela.
- c. Altura máxima: 7 metros.
- d. Ocupación máxima: 15 %.
- e. Separación mínima a lindes: 5 metros a vecinos y caminos.
- f. Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 11.6. del presente Título.
- g. Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará al entorno donde se construya.
- h. Queda totalmente prohibida la implantación de los usos dotacionales descritos en las zonas del Suelo No Urbanizable Protegido, salvo que su normativa particular lo posibilite. También quedan prohibido en la Unidad Ambiental Sierra Grossa excepto los educativos vinculados a los usos medioambientales.

- g. Precisa para su autorización Declaración de Interés Comunitario.

Artículo 11.41. Estaciones de Servicios en Suelo No Urbanizable

En las bandas laterales de los viarios de la Red primario o estructural, en Suelo No urbanizable, SNUP, se podrán disponer estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, previa declaración de interés comunitario, con las condiciones que se establecen a continuación.

- a. Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas SNUC1 (Suelo No Urbanizable Común); y SNUP de Protección de infraestructuras territoriales respetando las determinaciones de la vigente legislación de carreteras.
- b. La superficie ocupable máxima de la Estación de Servicio será de 4.000 metros cuadrados en una parcela mínima de 10.000 m². La superficie cubierta no cerrada no será superior a 600 metros cuadrados y los elementos de cubrición se situarán a una altura no superior a 6 metros. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas, uso comercial y almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: lavado engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 600 metros cuadrados y con una altura total máxima de 3,50 metros. La edificación deberá separarse un mínimo de 5 m., de lindes, admitiéndose que se adosen edificaciones auxiliares a lindes laterales, de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud máxima no superior a 15% de la longitud total del linde al que se adosa.
- c. Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad calculadas conforme a la Instrucción de Carreteras.
- d. Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 15 vehículos tipo turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.
- e. Precisa para su autorización Declaración de Interés Comunitario.

Artículo 11.42. Minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable.

- 1. En el Suelo No Urbanizable Común identificado como SUNC 2 se ha identificado en el plano de ordenación del suelo no urbanizable un ámbito susceptible de aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat Valenciana.
- 2. En este ámbito el Ayuntamiento podrá tramitar un expediente de identificación de los núcleos de viviendas consolidados con el fin de minimizar el impacto territorial, de conformidad con las disposiciones recogidas en la mencionada Disposición Transitoria Cuarta.
- 3. Hasta tanto se proceda a la aprobación del expediente previsto en el apartado anterior, se aplicará el régimen de suelo no urbanizable correspondiente al SUNC 2 previsto en el presente Título.



DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

DISPOSICIONES DEROGATORIA Y TRANSITORIAS.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. EDIFICACIONES Y PARCELAS EN SUELO URBANO

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

DISPOSICIÓN ADICIONAL

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Plan General de Peñíscola aprobado definitivamente el día 23 de Diciembre de 1977 así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio del mantenimiento de aquellos Planes cuyo contenido se asumen como Ámbitos de Planeamiento Incorporado conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

1. Los Planes Parciales de los sectores del suelo urbanizable del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio quedan derogados excepto los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados que mantendrán su vigencia y efectividad en los términos previstos en el artículo 10.7 y 9.22 de las Normas del Plan.
2. Los Planes Especiales de reforma interior del suelo urbano del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio quedan derogados excepto los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados que mantendrán su vigencia y efectividad en los términos previstos en el artículo 9.22 de estas Normas

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. EDIFICACIONES Y PARCELAS EN SUELO URBANO

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General en suelo urbano, que resulten disconformes con el mismo, quedan calificados como fuera de ordenación, quedando sujetos a las limitaciones establecidas en estas Normas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General seguirán ejecutándose conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad salvo que del régimen particular establecido para el Ámbito de Planeamiento Incorporado que corresponda se dispusiera otra cosa.

Las obras de urbanización pendientes, deberán culminarse en un plazo máximo de dos años salvo que en su ficha específica del presente Plan se dispusiera.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan, se formularán y aprobarán por el Ayuntamiento las Ordenanzas Municipales previstas para el desarrollo del mismo; de igual modo, se procederán a adaptar a sus previsiones y contenidas las Ordenanzas vigentes



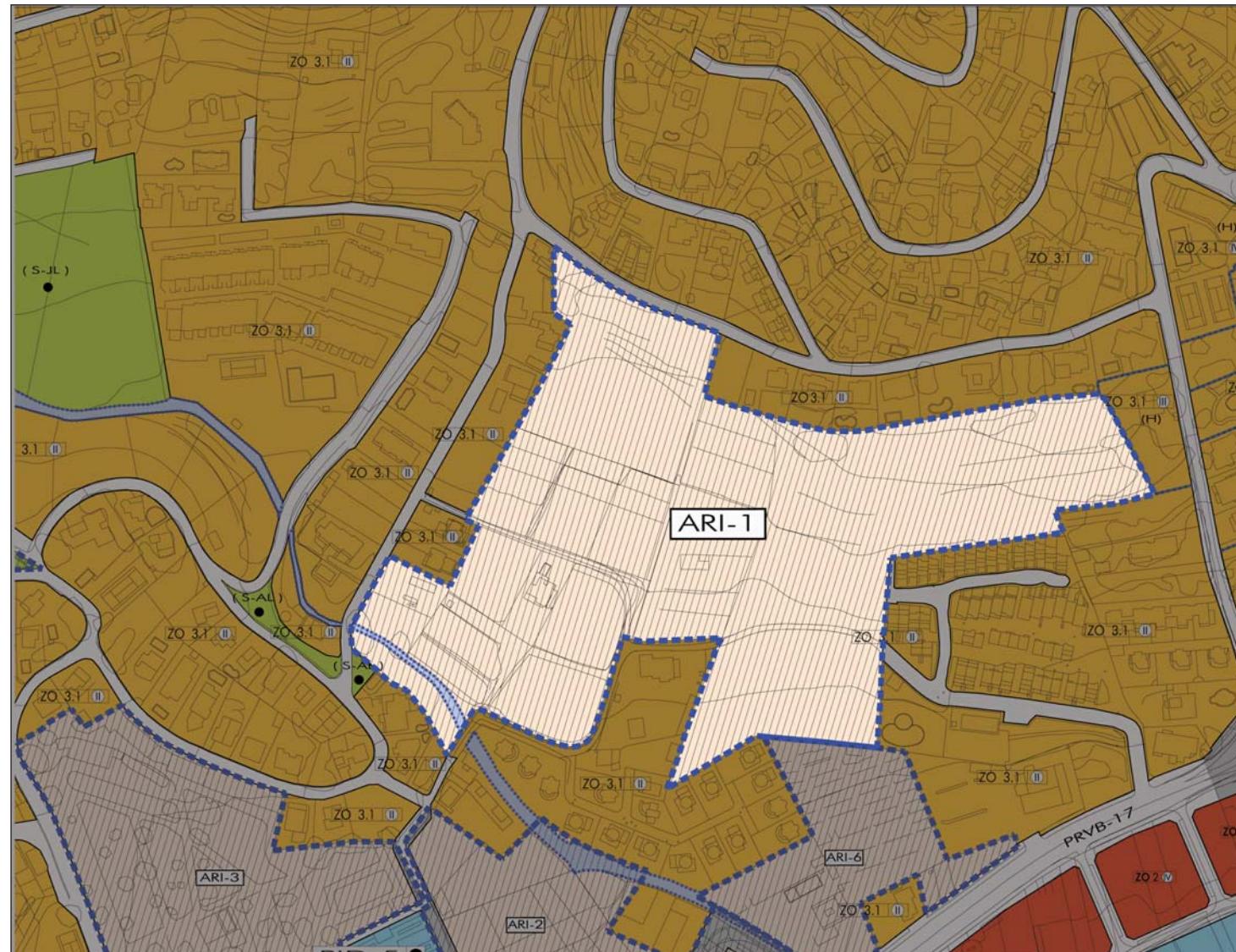
DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

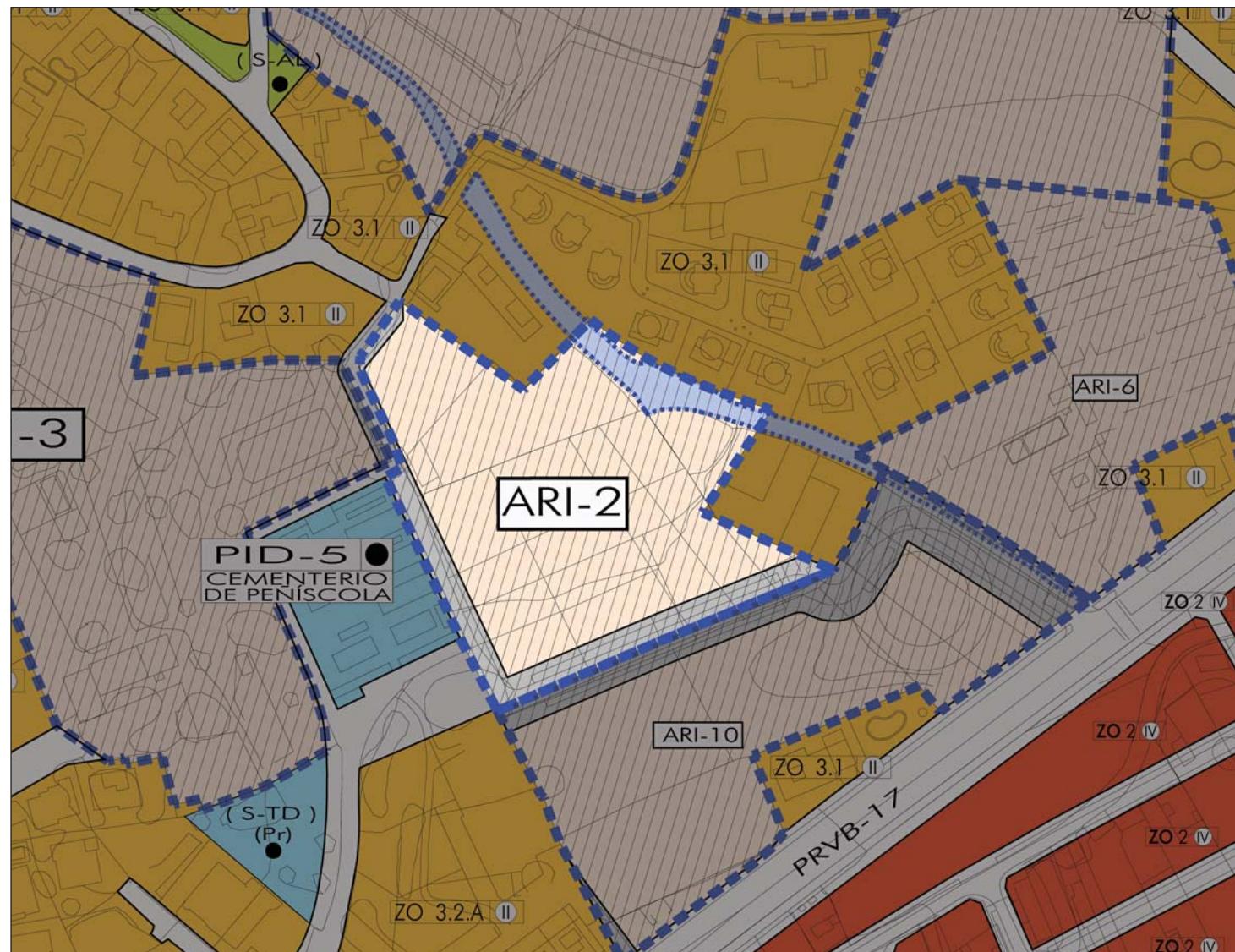
ANEXO: FICHAS URBANÍSTICAS

- ANEXO I. SUELO URBANO. ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA
- ANEXO II. SUELO URBANO. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- ANEXO III. SUELO URBANIZABLE. SECTORES
- ANEXO IV. SUELO URBANIZABLE. SECTORES DE CARÁCTER TRANSITORIO

ANEXO I: SUELO URBANO. ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA
INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR											
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		ARI-1									
DETERMINACIONES GENERALES											
1. CLASE DE SUELO				SUELO URBANO							
2. CATEGORÍA DE SUELO				NO CONSOLIDADO							
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO											
1. SUPERFICIE TOTAL		53.128 m ²									
2. SUPERFICIE COMPUTABLE		53.128 m ²									
2. USOS GLOBALES											
RESIDENCIAL		ACTIVIDADES ECONÓMICAS									
X											
3. USOS INCOMPATIBLES											
Actividades Económicas: Industrial y almacenamiento.											
4. EDIFICABILIDAD											
IEB(m ² /m ²)		IER (m ² /m ²)		IEAE (m ² /m ²)							
0,3		0,3		-							
5. DENSIDAD											
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA		31 viv./has 165 viv.									
6. RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS											
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO							
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA						
- m ²	s/RGOTU	- m ²	- m ²	- m ²	- s/RGOTU m ²						
7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES											
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA											
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.											
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:											
1.- LA RED SECUNDARIA											
-La Red Secundaria de Espacios Libres deberá incorporar una pieza, con una superficie mínima de al menos un 5% de la superficie del ámbito y latitud mínima 25 m, con la finalidad de constituirse en un espacio público de referencia en el interior del área.											
-La localización de una reserva de suelo para equipamiento adyacente a la red secundaria de espacio libres descrita en el apartado anterior.											
-La red secundaria vial propuesta garantizará la continuidad de la trama vial adyacente, evitando la formación de fondos de saco y ayudando a permeabilizar el tejido urbano del área de Atalayas											
2.-OTRAS DETERMINACIONES.											
Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica del área de Atalayas integrando las parcelas consolidadas existentes en los límites de la actuación.											
CONDICIONES DE GESTIÓN											
1. ÁREA DE REPARTO											
AR-SUNC-1											
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN											
A.COEFICIENTE DE USO	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE CARGAS URB.									
Uso Residencial Libre 1,15											
Establecimientos Hoteleros 0,7											
Servicios Terciarios 0,8											
Industria y Almacenamiento 0,65											
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS											
APROV. TIPO(UA/m ²)		APROV. OBJETIVO (UA)									
0,3450		18.329									
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN											
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.											
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS											
-INTEGRACIÓN: Ejecución previa o simultánea del ARI-6, ARI-2, ARI-10 y de la rotonda de acceso a Atalayas											
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La actuación integrada de Reforma interior deberá asumir un canon de urbanización, establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Vial y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria.											
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN											
El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.											
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución											



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR							
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN				ARI-2	ATALAYA 2		
DETERMINACIONES GENERALES							
1. CLASE DE SUELO				SUELLO URBANO			
2. CATEGORÍA DE SUELO				NO CONSOLIDADO			
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO							
1. SUPERFICIE TOTAL				10.310 m ²			
2. SUPERFICIE COMPUTABLE				10.310 m ²			
2. USOS GLOBALES							
RESIDENCIAL				ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
X							
3. USOS INCOMPATIBLES							
Actividades Económicas: Industrial y almacenamiento.							
4. EDIFICABILIDAD							
IEB(m ² /m ²)		IER (m ² /m ²)		IEAE (m ² /m ²)			
0,3		0,3		-			
5. DENSIDAD							
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA							
31 viv./has		32 viv.					
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS							
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO			
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA		
-	m ²	s/RGOTU	m ²	-	m ²		
7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES							
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.							
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:							
1.- LA RED SECUNDARIA							
-La Red Secundaria de Espacios Libres deberá incorporar una pieza, con una superficie mínima del 5% de la superficie del ámbito y latitud mínima 25 m, colindante con el equipamiento perteneciente a la Red Primaria PID-5 "Cementerio de Peñíscola" con la finalidad de constituirse en un espacio público de referencia.							
-La red secundaria viala propuesta garantizará la continuidad de la trama vial adyacente, evitando la formación de fondos de saco y ayudando a permeabilizar el tejido urbano del área de Atalayas.							
2.-OTRAS DETERMINACIONES.							
Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica del área de Atalayas integrando las parcelas consolidadas existentes en los límites de la actuación.							
CONDICIONES DE GESTIÓN							
1. ÁREA DE REPARTO				AR-SUNC-2			
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN							
A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		C.COEFICIENTE CARGAS URB.			
Uso Residencial Libre	1,15			1	1		
Establecimientos Hoteleros	0,7						
Servicios Terciarios	0,8						
Industria y Almacenamiento	0,65						
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS							
APROV. TIPO(UA/m ²)				APROV. OBJETIVO (UA)			
0,3450				3.557			
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN							
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.							
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS							
-INTEGRACIÓN: Ejecución previa o simultánea del ARI-6 , ARI-10 y de la rotonda de acceso a Atalayas							
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización , establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Vialas y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria							
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN							
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.							
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución							

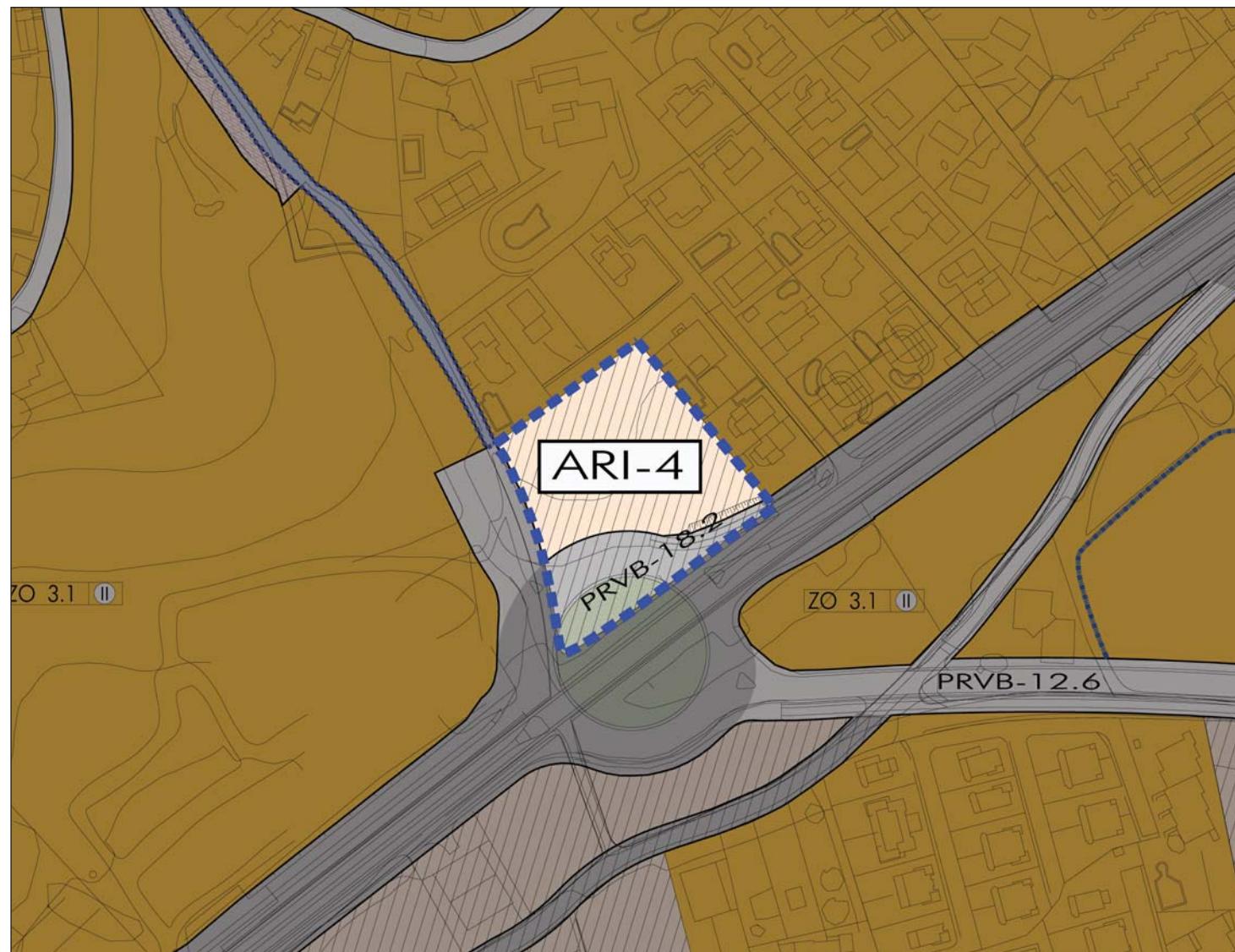
DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR									
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		ARI-3	ATALAYA 3						
DETERMINACIONES GENERALES									
1. CLASE DE SUELO		SUELTO URBANO		NO CONSOLIDADO					
2. CATEGORÍA DE SUELO									
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO									
1. SUPERFICIE TOTAL		22.908 m ²		22.908 m ²					
2. SUPERFICIE COMPUTABLE									
2. USOS GLOBALES									
RESIDENCIAL		ACTIVIDADES ECONÓMICAS							
X									
3. USOS INCOMPATIBLES									
Actividades Económicas: Industrial y almacenamiento.									
4. EDIFICABILIDAD									
IEB(m ² /m ²)		IER (m ² /m ²)		IEAE (m ² /m ²)					
0,3		0,3		-					
5. DENSIDAD									
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA									
31 viv./has		72 viv.							
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS									
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO					
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA				
m ²	s/RGOTU	m ²	m ²	m ²	m ²				
7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES									
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA									
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.									
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:									
1.- LA RED SECUNDARIA									
-La reserva de una pieza destinada a la Red Secundaria de Espacios Libres, que contará con una superficie mínima del 10% de la superficie del ámbito y latitud mínima 25 m, colindante con el equipamiento perteneciente a la Red Primaria "PID-5 Cementerio de Peñíscola" con la finalidad de constituirse en un espacio público de referencia.									
-La red secundaria viala propuesta garantizará la continuidad de la trama vial adyacente, evitará la formación de fondos de saco y ayudará a permeabilizar el tejido urbano del área de Atalayas.									
2.-OTRAS DETERMINACIONES.									
Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica del área de Atalayas integrando las parcelas consolidadas existentes en los límites de la actuación.									
CONDICIONES DE GESTIÓN									
1. ÁREA DE REPARTO									
AR-SUNC-3									
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN									
A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		C.COEFICIENTE CARGAS URB.					
Uso Residencial Libre	1,15			1	1				
Establecimientos Hoteleros	0,7								
Servicios Terciarios	0,8								
Industria y Almacenamiento	0,65								
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS									
APROV. TIPO(UA/m ²)		APROV. OBJETIVO (UA)							
0,3450		7.903							
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN									
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.									
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS									
-INTEGRACIÓN: Ejecución previa o simultánea del ARI-6, ARI-2, ARI-10 y de la rotonda de acceso a Atalayas									
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización, establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Vialas y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria									
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN									
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.									
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución									

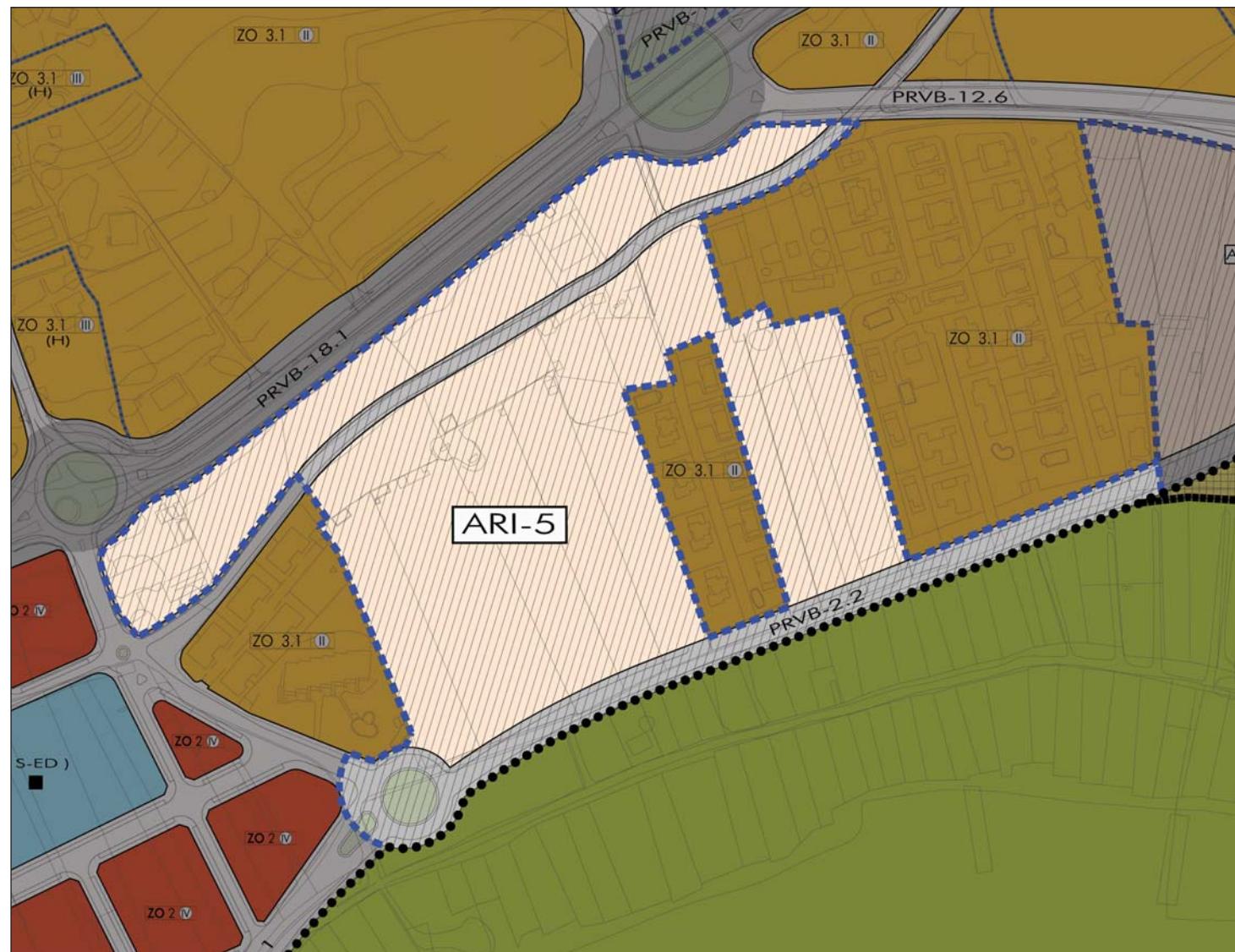


ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR							
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-4				ATALAYA 4		
DETERMINACIONES GENERALES							
1. CLASE DE SUELO	SUELLO URBANO						
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO						
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO							
1. SUPERFICIE TOTAL	4.396 m ²						
2. SUPERFICIE COMPUTABLE	4.396 m ²						
2. USOS GLOBALES	RESIDENCIAL		ACTIVIDADES ECONÓMICAS				
	X						
3. USOS INCOMPATIBLES	Actividades Económicas: Industrial y almacenamiento.						
4. EDIFICABILIDAD							
IEB(m ² /m ²)	0,35		IER (m ² /m ²)	0,35			
5. DENSIDAD	DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA						
	36 viv./has		16 viv.				
6. RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS							
ESPACIOS LIBRES	RED PRIMARIA		EQUIPAMIENTO	RED SECUNDARIA			
m ²	s/RGOTU	m ²	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED SECUNDARIA		
-	-	-	m ²	s/RGOTU	m ²		
7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES							
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.							
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A :							
1.- LA RED PRIMARIA							
La reserva y localización de los suelos necesarios para el nuevo enlace entre los distribuidores PRVB 12 y PRVB 18 pertenecientes a la Red Primaria Vial.							
2.- LA RED SECUNDARIA							
-Resolver la articulación de la calle Inglaterra con la Avenida de la Estación.							
3.-OTRAS DETERMINACIONES							
Sellar la manzana residencial existente.							
CONDICIONES DE GESTIÓN							
1. ÁREA DE REPARTO							
	AR-SUNC-4						
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN							
A.COEFICIENTE DE USO	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		C.COEFICIENTE CARGAS URB.				
Uso Residencial Libre	1.15						
Establecimientos Hoteleros	0,7						
Servicios Terciarios	0,8						
Industria y Almacenamiento	0,65						
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS							
APROV. TIPO(UA/m ²)	0,4024		APROV. OBJETIVO (UA)	1.769			
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN							
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.							
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS							
-INTEGRACIÓN: Ejecución previa o simultánea del tramo urbano de la CV-141							
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización, establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primarias Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria							
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN							
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.							
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución							

DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-5	AVENIDA DE LA ESTACIÓN			
DETERMINACIONES GENERALES					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO				
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO				
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO					
1. SUPERFICIE TOTAL	51.062 m ²				
2. SUPERFICIE COMPUTABLE	51.062 m ²				
2. USOS GLOBALES					
RESIDENCIAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS				
X					
3. USOS INCOMPATIBLES					
Actividades Económicas: Industrial y almacenamiento.					
4. EDIFICABILIDAD					
IEB(m ² /m ²)	IER (m ² /m ²)	IEAE (m ² /m ²)			
0,30	0,30	-			
5. DENSIDAD					
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA					
31viv./has	159 viv				
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA
- m ²	s/RGOTU m ²	- m ²	s/RGOTU m ²	6.691 m ²	s/RGOTU m ²
7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES					
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.					
DETERMINACIONES VINCULANTES					
1.-RED PRIMARIA - El trazado de la Red Primaria Vial con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación.					
2.-RED SECUNDARIA - La reserva de una pieza destinada a la Red Secundaria de Espacios Libres, con una superficie mínima de al menos un 5% de la superficie del ámbito, colindante al distribuidor RVB-18 con la finalidad de singularizar este elemento viario. - El trazado la Red Vial Secundaria propuesta garantizará la conexión la travesía de la CV-141 y la prolongación de la Avenida Pigmalión					
3.-OTRAS DETERMINACIONES - Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica del área urbana colindante integrando las parcelas consolidadas existentes en los límites de la actuación.					
CONDICIONES DE GESTIÓN					
1. ÁREA DE REPARTO			AR-SUNC-5		
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN					
A.COEFICIENTE DE USO	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		C.COEFICIENTE CARGAS URB.		
Uso Residencial Libre	1,15		1		
Establecimientos Hoteleros	0,7				
Servicios Terciarios	0,8				
Industria y Almacenamiento	0,65				
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS			APROV. OBJETIVO (UA)		
APROV. TIPO(UA/m ²)			17.616,39		
0,345					
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN					
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.					
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS					
-INTEGRACIÓN: Finalización obras de urbanización de Llandells 2 -CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización, establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria					
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN					
El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.					
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución					

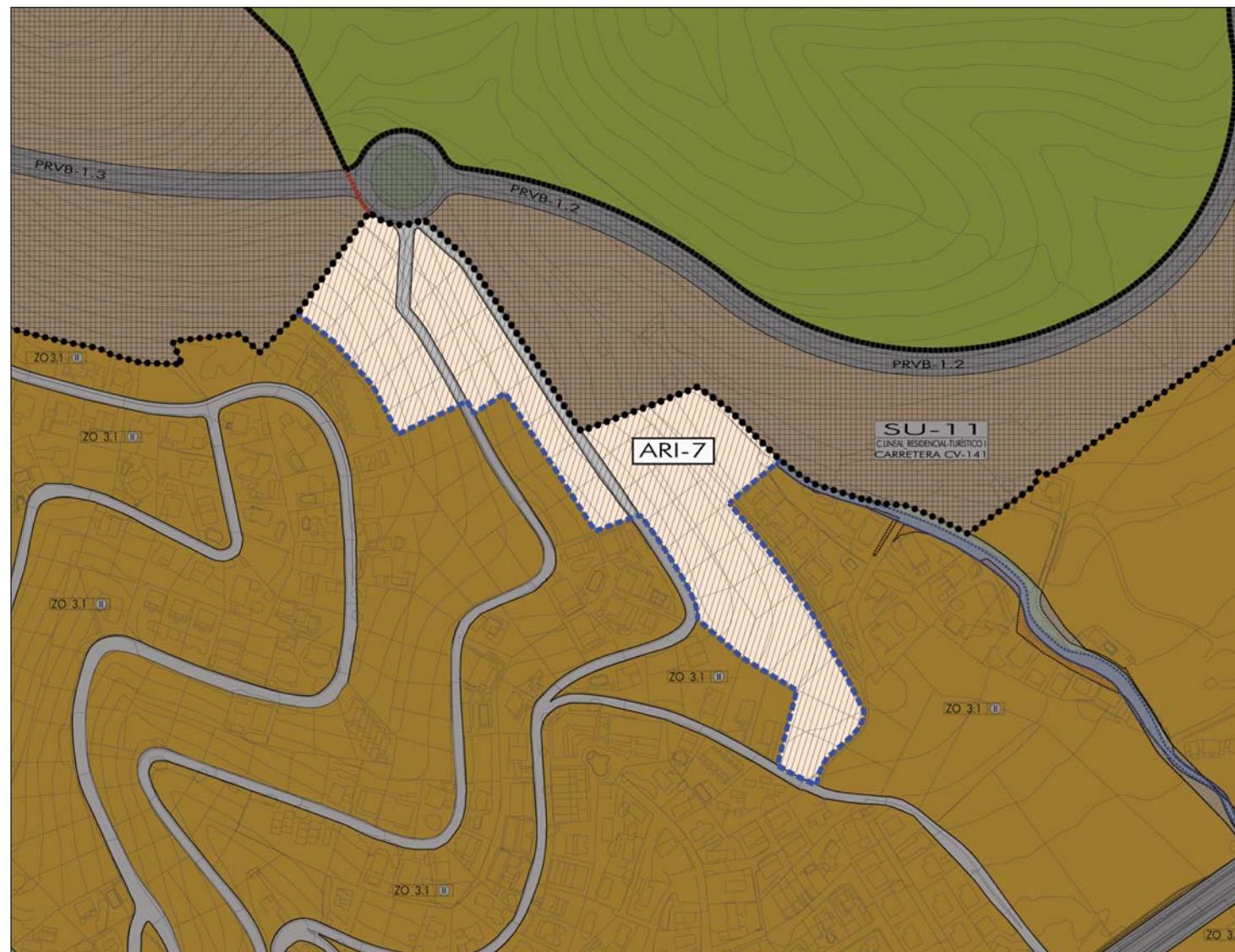


ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR							
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-6		ATALAYA 5				
DETERMINACIONES GENERALES							
1. CLASE DE SUELO			SUELO URBANO				
2. CATEGORÍA DE SUELO			NO CONSOLIDADO				
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO							
1. SUPERFICIE TOTAL			9.390 m ²				
2. SUPERFICIE COMPUTABLE			9.390 m ²				
2. USOS GLOBALES							
RESIDENCIAL			ACTIVIDADES ECONÓMICAS				
X							
3. USOS INCOMPATIBLES							
Actividades Económicas: Industrial y almacenamiento.							
4. EDIFICABILIDAD							
IEB(m ² /m ²)	0,3		IER (m ² /m ²)	0,3			
5. DENSIDAD							
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA	30 viv./has		29 viv.				
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS							
ESPACIOS LIBRES			EQUIPAMIENTO				
RED PRIMARIA	m ²		RED SECUNDARIA	m ²			
-	s/RGOTU		-	m ²			
VIARIO			RED PRIMARIA	m ²			
			RED SECUNDARIA	m ²			
				s/RGOTU			
7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES							
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.							
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A :							
1. LA RED SECUNDARIA							
-La red secundaria viaria propuesta garantizará la continuidad de la trama viaria adyacente, evitará la formación de fondos de saco y ayudará a mejorar la permeabilidad del área de Atalayas.							
2. OTRAS DETERMINACIONES.							
Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica del área de Atalayas integrando las parcelas consolidadas existentes en los límites de la actuación							
Configurar un nuevo frente urbano al distribuidor viario PRVB-18							
CONDICIONES DE GESTIÓN							
1. ÁREA DE REPARTO			AR-SUNC-6				
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN							
A.COEFICIENTE DE USO	1.15		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN				
Uso Residencial Libre	1.15			1			
Establecimientos Hoteleros	0,7						
Servicios Terciarios	0,8						
Industria y Almacenamiento	0,65						
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS							
APROV. TIPO(UA/m ²)	0,3450		APROV. OBJETIVO (UA)	3.240			
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN							
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.							
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS							
-INTEGRACIÓN: Ejecución previa o simultánea del ARI-1, ARI-10 y de la rotonda de acceso a Atalayas							
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización, establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Vial y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria							
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN							
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.							
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución							

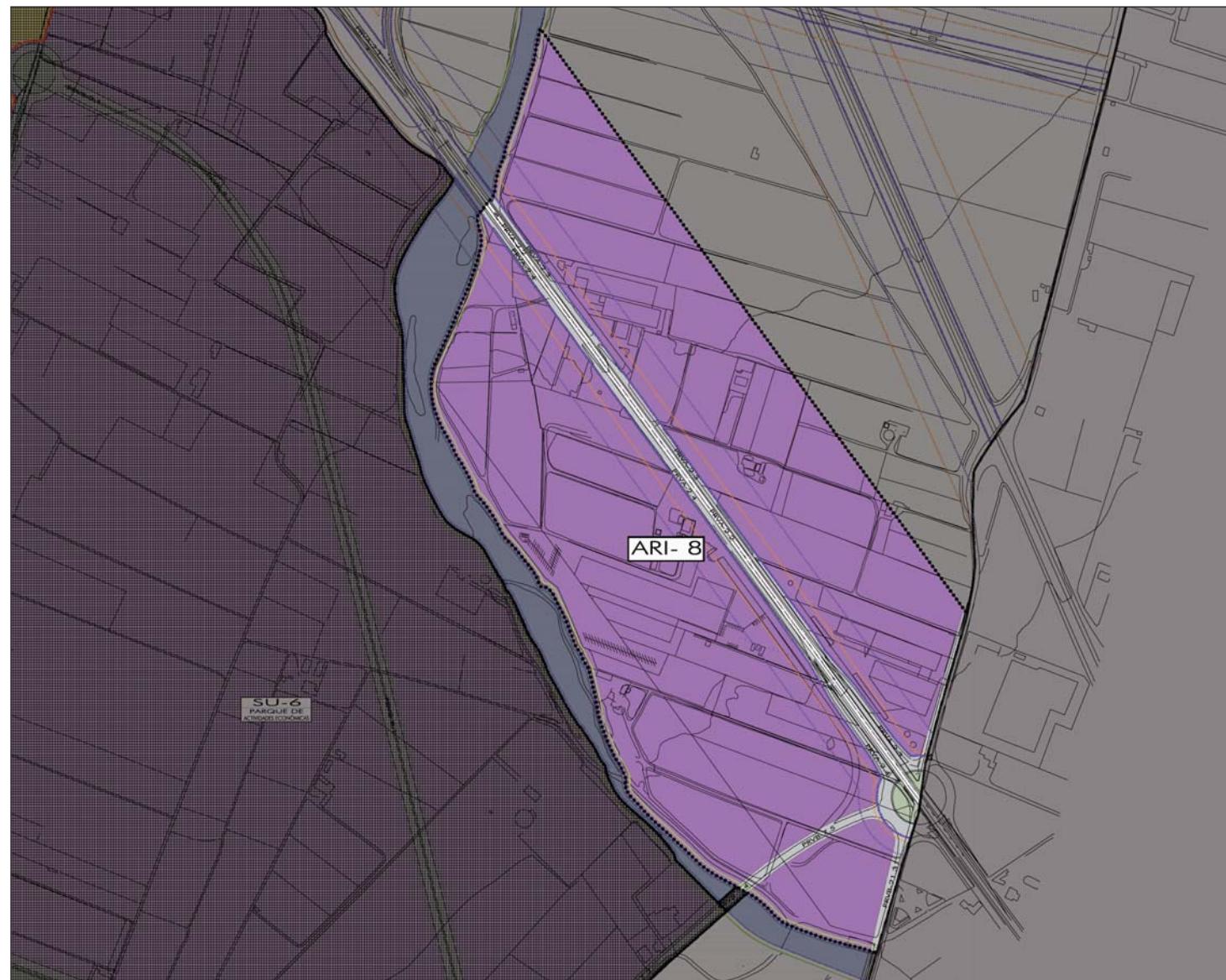
DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR								
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-7		ATALAYA 6					
DETERMINACIONES GENERALES								
1. CLASE DE SUELO			SUELO URBANO					
2. CATEGORÍA DE SUELO			NO CONSOLIDADO					
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO								
1. SUPERFICIE TOTAL			29.385 m ²					
2. SUPERFICIE COMPUTABLE			29.385 m ²					
2. USOS GLOBALES			RESIDENCIAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS					
	X							
3. USOS INCOMPATIBLES								
Actividades Económicas: Industrial y almacenamiento.								
4. EDIFICABILIDAD								
IEB(m ² /m ²)	0,3		IER (m ² /m ²)	0,3				
5. DENSIDAD	DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA							
	31viv./has		92 viv.					
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS								
ESPACIOS LIBRES			EQUIPAMIENTO					
RED PRIMARIA	m ²		RED SECUNDARIA	m ²				
-	s/RGOTU		-	m ²				
7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES								
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA								
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.								
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A :								
1.-LA RED SECUNDARIA								
-La reserva de una pieza destinada a la Red Secundaria de Espacios Libres, con una superficie mínima de al menos un 5% de la superficie del ámbito y latitud mínima 25 m, colindante con el Sector de Suelo Urbanizable SU-11								
- La reserva de una pieza perteneciente a la Red Secundaria de Equipamientos en posición central que contribuya a recualificar el área.								
- La red secundaria viaria propuesta garantizará la conexión la Avenida de Dinamarca con el distribuidor perteneciente a la Red Primaria Vialia Ronda Sur PRVB-1, así como la continuidad de la trama vial adyacente, evitando la formación de fondos de saco y ayudando a mejorar la permeabilidad del tejido urbano del área de Atalayas.								
2.-OTRAS DETERMINACIONES.								
Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica del área de Atalayas integrando las parcelas consolidadas existentes en los límites de la actuación								
CONDICIONES DE GESTIÓN								
1. ÁREA DE REPARTO								
	AR-SUNC-7							
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN								
A.COEFICIENTE DE USO	1.15		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	1				
Uso Residencial Libre	0,7			1				
Establecimientos Hoteleros	0,8							
Servicios Terciarios	0,65							
Industria y Almacenamiento								
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS								
APROV. TIPO(UA/m ²)	0,3450		APROV. OBJETIVO (UA)	10.138				
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN								
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.								
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS								
-INTEGRACIÓN: Vinculada al desarrollo de la Ronda Sur								
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización, establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria								
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN								
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.								
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución								



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-8	AAEE ENTORNO CORREDOR DEL MEDITERRÁNEO
-------------------------------	-------	--

DETERMINACIONES GENERALES

1. CLASE DE SUELO	SUELLO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE TOTAL	355.398 m ²
2. SUPERFICIE COMPUTABLE	347.636 m ²

2. USOS GLOBALES	
------------------	--

RESIDENCIAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
	X

3. USOS INCOMPATIBLES	
-----------------------	--

4. EDIFICABILIDAD	
-------------------	--

IEB(m ² /m ²)	IER (m ² /m ²)	IEAE (m ² /m ²)
0,6	-	0,6

5. DENSIDAD	
-------------	--

DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA - viv./has	viv
--	-----

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS	
----------------------------------	--

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO			
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA
m ²	s/ROGTU	m ²	m ²	m ²	s/ROGTU

7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES	
--	--

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.	
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A :	
1.-LA RED SECUNDARIA	
El trazado de la red Primaria incluida en el área con la sección definida en el capítulo I de la memoria de ordenación	
2.-LA RED SECUNDARIA	
-La localización de la Red Secundaria de Espacios Libres y Zonas Verdes resolverá el contacto con la CN-340 y el frente hacia la Rambla de Alcalá. Esta reserva no será inferior al 5% de la superficie del Área	
3.-DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PATRICOVA	
- Antes de proceder a la programación de la presente Actuación, deberá formularse un Estudio de Inundabilidad. Además, los terrenos incluidos en este ámbito en los que se constate la existencia de riesgo de inundación, deberán ser destinados a espacios libres por el instrumento de planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación pormenorizada de los mismos. Las reservas de redes secundarias de espacios libres fijadas como mínimas en la legislación urbanística aplicable serán exigibles con independencia de los terrenos que precisen su calificación de espacios libres por riesgo de inundación.	
4.-OTRAS DETERMINACIONES	
El Plan de Reforma Interior que desarrolle la ordenación pormenorizada deberá resolver adecuadamente la accesibilidad desde la CN-340 garantizando la funcionalidad de esta arteria, y asegurará la compatibilidad de las edificaciones existentes.	

CONDICIONES DE GESTIÓN	
------------------------	--

1. ÁREA DE REPARTO	
--------------------	--

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	
A.COEFICIENTE DE USO	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN
Uso Residencial Libre	1,15
Establecimientos Hoteleros	0,7
Servicios Terciarios	0,8
Industria y Almacenamiento	0,65

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS	
APROV. TIPO(UA/m ²)	APROV. OBJETIVO (UA)

0,39	135.579
------	---------

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
--	--

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.	
---	--

6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS	
---	--

-INTEGRACIÓN: Vinculada al desarrollo del distribuidor PRVB-7

-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización , establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN	
-------------------------------	--

El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



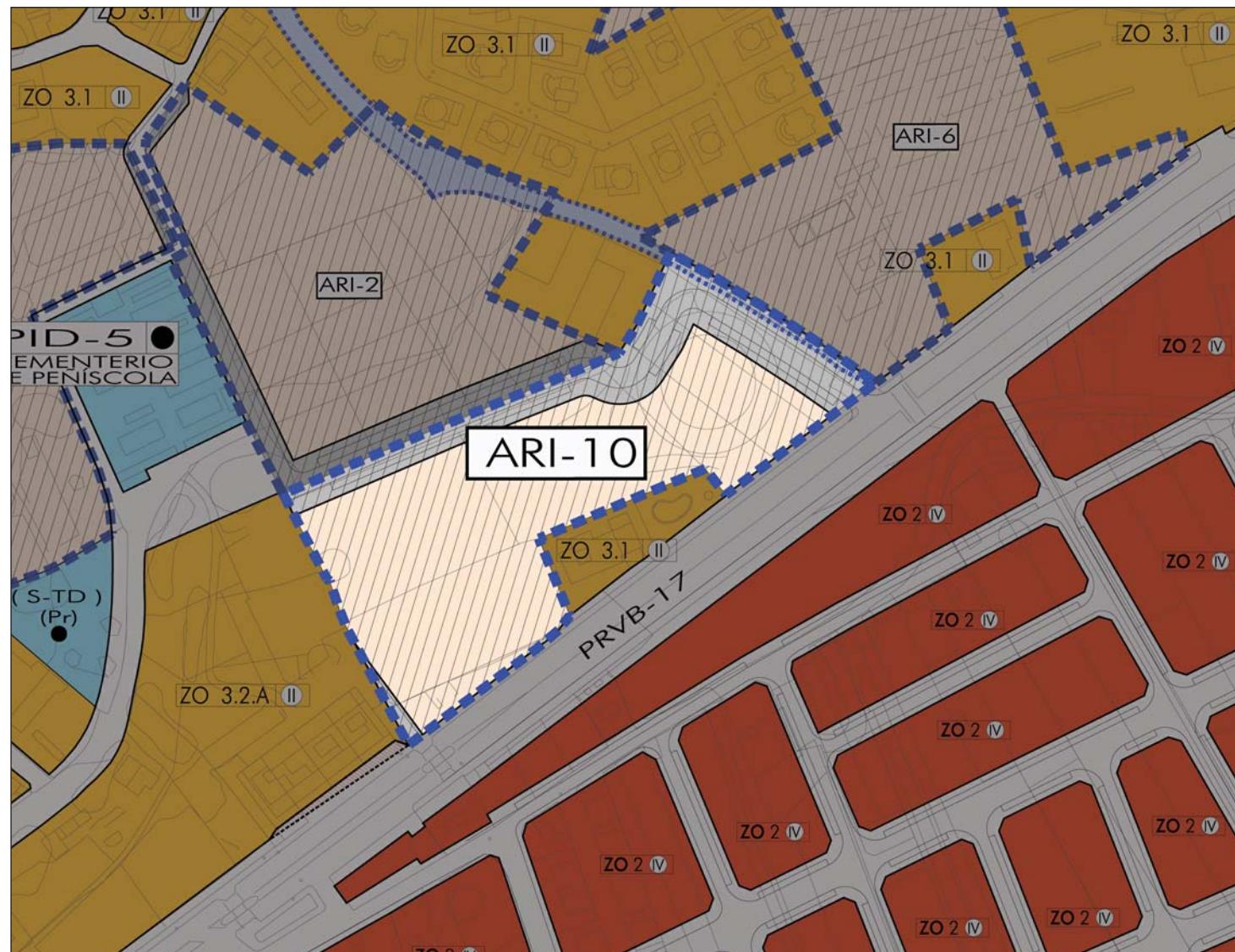
ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		ARI-9	PLAYA NORTE		
DETERMINACIONES GENERALES					
1. CLASE DE SUELO		SUELO URBANO			
2. CATEGORÍA DE SUELO		NO CONSOLIDADO			
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO					
1. SUPERFICIE TOTAL		37.750 m ²			
2. SUPERFICIE COMPUTABLE		37.750 m ²			
2. USOS GLOBALES					
RESIDENCIAL X		ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
3. USOS INCOMPATIBLES					
Actividades Económicas: Industrial y almacenamiento.					
4. EDIFICABILIDAD					
IEB(m ² /m ²) 1,00	IER (m ² /m ²) 1,00	IEAE (m ² /m ²) -			
5. DENSIDAD					
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA 75 viv./has		284 viv			
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
RED PRIMARIA -	m ²	RED SECUNDARIA s/RGOTU	m ²	RED PRIMARIA 11.563	m ²
7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES					
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peníscola. DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A : 1.-LA RED PRIMARIA El trazado de la Red Primaria Vialaria-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación- 2.-LA RED SECUNDARIA -La Red Secundaria de Espacios Libres deberá integrar la Acequia del Rey en la ordenación, con la finalidad de salvaguardar su mantenimiento y recuperación. -La red secundaria vialaria propuesta garantizará la continuidad de la trama vialaria adyacente, evitando la formación de fondos de saco y ayudando a mejorar la permeabilidad del tejido urbano en el ámbito de Playa Norte. 2.-OTRAS DETERMINACIONES. Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica del ámbito de Playa Norte					
CONDICIONES DE GESTIÓN					
1. ÁREA DE REPARTO		AR-SUNC-9			
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN					
A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		C.COEFICIENTE CARGAS URB.	
Uso Residencial Libre	1			1	
Establecimientos Hoteleros	0,7				
Servicios Terciarios	0,8				
Industria y Almacenamiento	0,65				
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS					
APROV. TIPO(UA/m ²) 1,00		APROV. OBJETIVO (UA) 37.750			
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN					
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.					
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS					
-INTEGRACIÓN: Vinculada al desarrollo previo o simultáneo del SU-1					
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización , establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Vialarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria					
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN					
El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.					
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución					

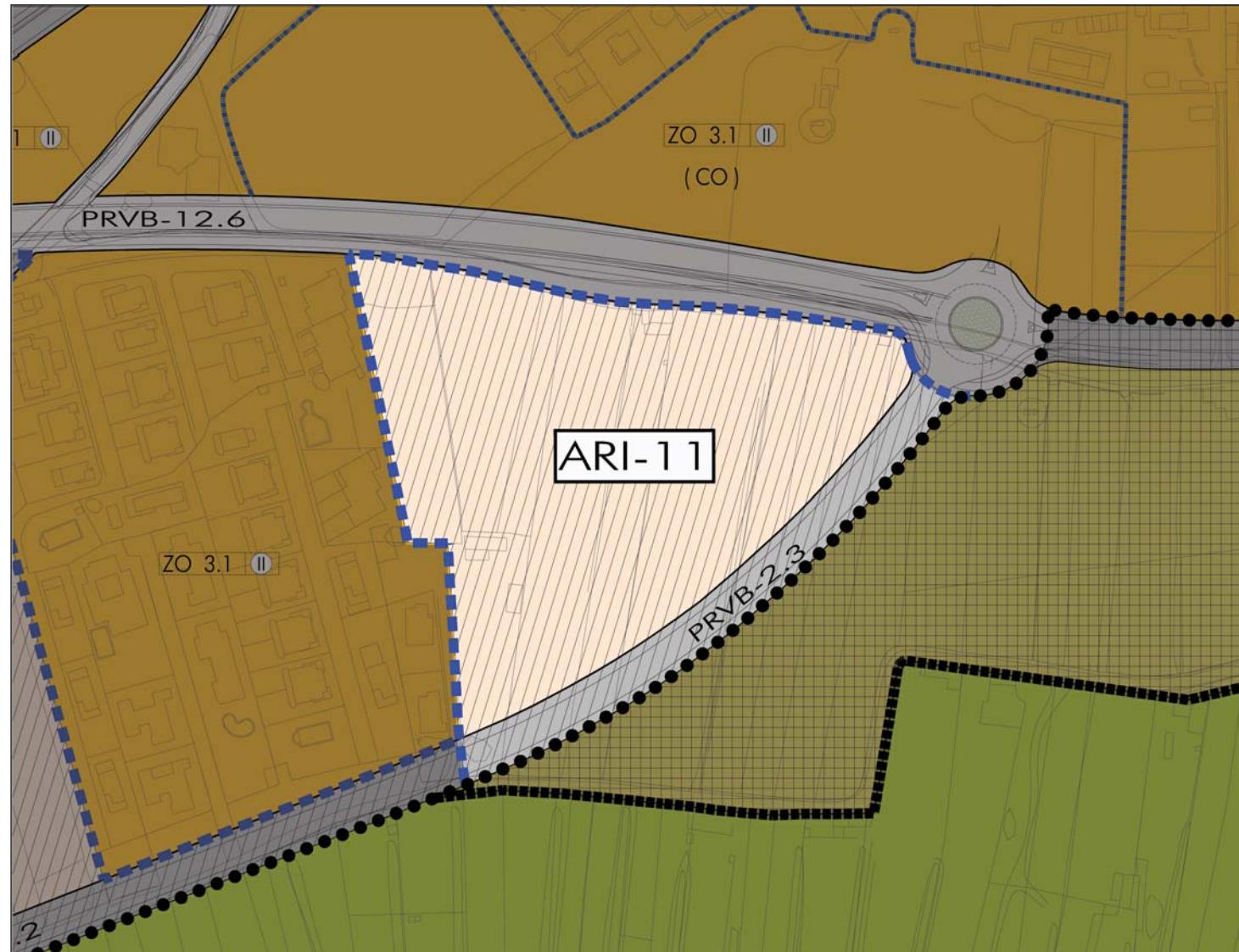
DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

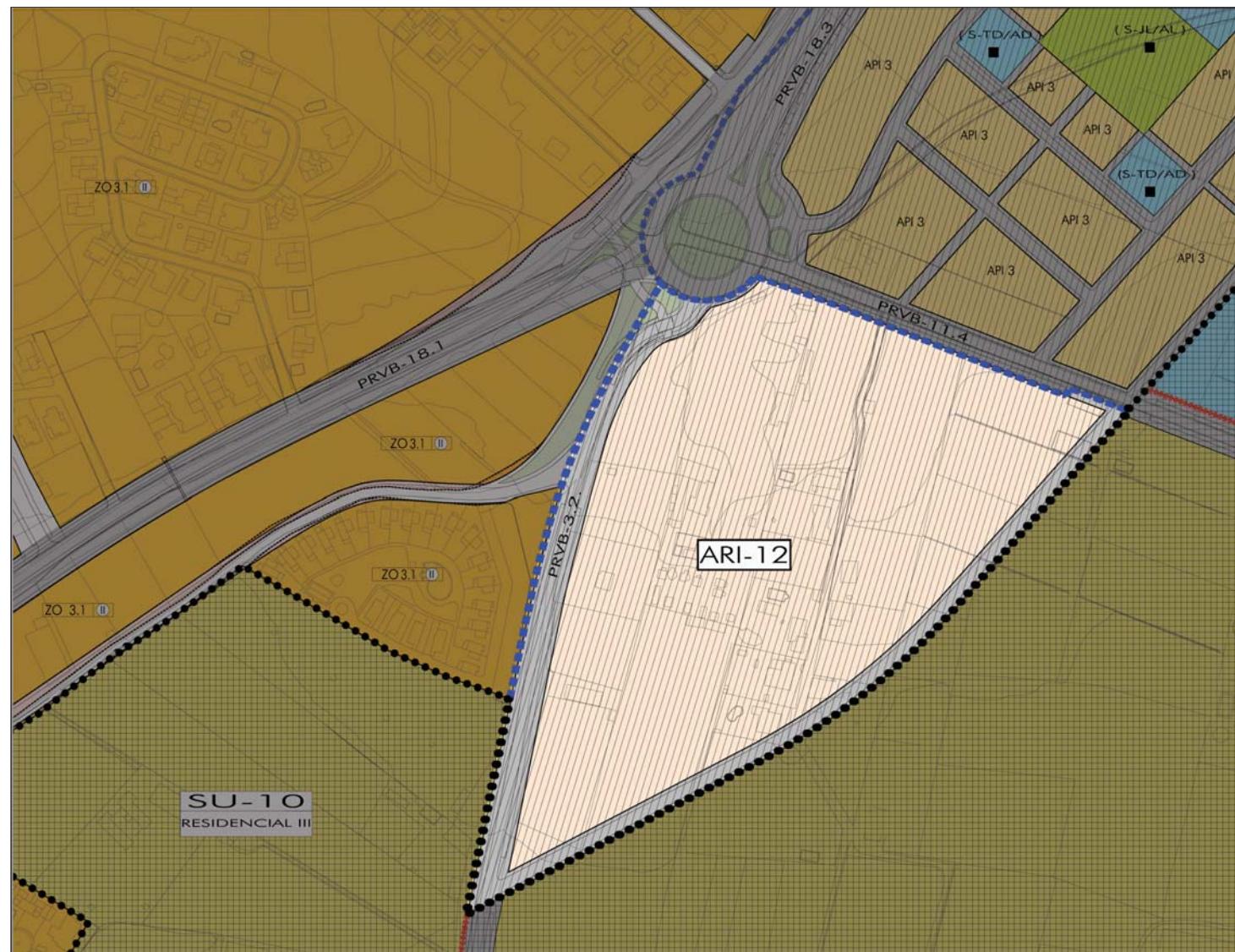
NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR										
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-10				ATALAYA 7					
DETERMINACIONES GENERALES										
1. CLASE DE SUELO	SUELLO URBANO									
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO									
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO										
1. SUPERFICIE TOTAL	10.492 m ²									
2. SUPERFICIE COMPUTABLE	10.492 m ²									
2. USOS GLOBALES										
RESIDENCIAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS									
X										
3. USOS INCOMPATIBLES										
Actividades Económicas: Industrial y almacenamiento.										
4. EDIFICABILIDAD										
IEB(m ² /m ²)	1,00		IER (m ² /m ²)	1,00						
5. DENSIDAD	IEAE (m ² /m ²)									
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA	73 viv./has	77 viv.								
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS										
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO		VIARIO							
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA					
m ²	s/RGOTU	m ²	m ²	m ²	s/RGOTU					
7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES										
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA										
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.										
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:										
1.- LA RED SECUNDARIA										
- La red secundaria viajará propuesta garantizará la continuidad de la trama vial adyacente, evitando la formación de fondos de saco y ayudando a permeabilizar el tejido urbano del área de Atalayas.										
2.-OTRAS DETERMINACIONES.										
- Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica del área de Atalayas integrando las parcelas consolidadas recayentes sobre la Avenida de la Estación y existentes en los límites de la actuación.										
CONDICIONES DE GESTIÓN										
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-10									
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN										
A.COEFICIENTE DE USO	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		C.COEFICIENTE CARGAS URB.							
Uso Residencial Libre	1			1	1					
Establecimientos Hoteleros	0,7									
Servicios Terciarios	0,8									
Industria y Almacenamiento	0,65									
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS										
APROV. TIPO(UA/m ²)	APROV. OBJETIVO (UA)									
1,00	10.492									
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN										
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.										
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS										
-INTEGRACIÓN: Ejecución previa o simultánea del ARI-6 y de la rotonda de acceso a Atalayas.										
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización, establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria.										
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN										
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.										
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución.										



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR								
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-11		CARRETERA VIEJA DE PEÑÍSCOLA					
DETERMINACIONES GENERALES								
1. CLASE DE SUELO	SUELLO URBANO		SUELLO URBANO					
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO							
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO								
1. SUPERFICIE TOTAL	17.658 m ²		17.658 m ²					
2. SUPERFICIE COMPUTABLE	17.658 m ²							
2. USOS GLOBALES	RESIDENCIAL		ACTIVIDADES ECONÓMICAS					
	X							
3. USOS INCOMPATIBLES	Actividades Económicas: Industrial y almacenamiento.							
4. EDIFICABILIDAD								
IEB(m ² /m ²)	0,3		IER (m ² /m ²)	0,3				
5. DENSIDAD	DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA							
	31 viv./has		55 viv.					
6. RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS								
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO		VIARIO					
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA			
m ²	s/RGOTU	m ²	m ²	m ²	m ²			
-	-	-	2.643	-	-			
7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES								
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA								
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.								
DETERMINACIONES VINCULANTES								
1.-RED PRIMARIA								
- El trazado de la Red Primaria Vial con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación.								
2.-RED SECUNDARIA								
- La reserva de una pieza destinada a la Red Secundaria de Espacios Libres, con una superficie mínima de al menos un 5% de la superficie del ámbito, que resolverá la accesibilidad al ámbito del Marjal desde el eje urbano PRVB-12.								
- La red secundaria vial propuesta garantizará la continuidad de la trama vial adyacente, evitando la formación de fondos de saco y ayudando a mejorar la permeabilidad del tejido urbano en el ámbito de Playa Norte								
3.-OTRAS DETERMINACIONES								
- Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica del área urbana colindante integrando las parcelas consolidadas existentes en los límites de la actuación.								
CONDICIONES DE GESTIÓN								
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-11							
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN								
A.COEFICIENTE DE USO	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		C.COEFICIENTE CARGAS URB.					
Uso Residencial Libre	1,15			1	1			
Establecimientos Hoteleros	0,7							
Servicios Terciarios	0,8							
Industria y Almacenamiento	0,65							
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS	APROV. TIPO(UA/m ²)		APROV. OBJETIVO (UA)					
	0,3451		6.093					
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN								
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.								
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS								
-INTEGRACIÓN: Finalización obras de urbanización de Llandells 2, ARI-5 y ARI-4.								
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización, establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria								
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN								
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.								
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución								



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR					
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-12				CAMINO DEL AZAGADOR
DETERMINACIONES GENERALES					
1. CLASE DE SUELO	SUELLO URBANO				
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO				
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO					
1. SUPERFICIE TOTAL	59.777 m ²				
2. SUPERFICIE COMPUTABLE	59.777 m ²				
2. USOS GLOBALES					
RESIDENCIAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS				
X					
3. USOS INCOMPATIBLES					
Actividades Económicas: Industrial y almacenamiento.					
4. EDIFICABILIDAD					
IEB(m ² /m ²)	0,3		IER (m ² /m ²)	0,3	
				IEAE (m ² /m ²)	
5. DENSIDAD					
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA					
31 viv./has	186 viv				
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS					
ESPACIOS LIBRES			EQUIPAMIENTO		
RED PRIMARIA	m ²		RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	
-	s/RGOTU		m ²	m ²	
				5.819 m ²	
				s/RGOTU	
7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES					
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.					
DETERMINACIONES VINCULANTES					
1.-RED PRIMARIA					
- El trazado de la Red Primaria Vial- con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación.					
2.-RED SECUNDARIA					
- La red secundaria vial propuesta que formaliza el límite del ámbito garantizará la conexión entre el distribuidor PRVB-3 y el PRVB-11					
3.-OTRAS DETERMINACIONES					
- Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica de los ámbitos colindantes.					
CONDICIONES DE GESTIÓN					
1. ÁREA DE REPARTO					AR-SUNC-12
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN					
A.COEFICIENTE DE USO	1.15		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE CARGAS URB.	
Uso Residencial Libre	1.15			1	
Establecimientos Hoteleros	0.7			1	
Servicios Terciarios	0.8			1	
Industria y Almacenamiento	0.65			1	
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS					
APROV. TIPO(UA/m ³)	0,3450		APROV. OBJETIVO (UA)	20.623	
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN					
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.					
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS					
-INTEGRACIÓN: Finalización obras de urbanización de l API-3 y el PRVB-18					
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización , establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria					
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN					
El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.					
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución					

ANEXO II: SUELO URBANO. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DOCUMENTO COMPLETO

n o r m a g s u r b a g n í s t i c a g s

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA

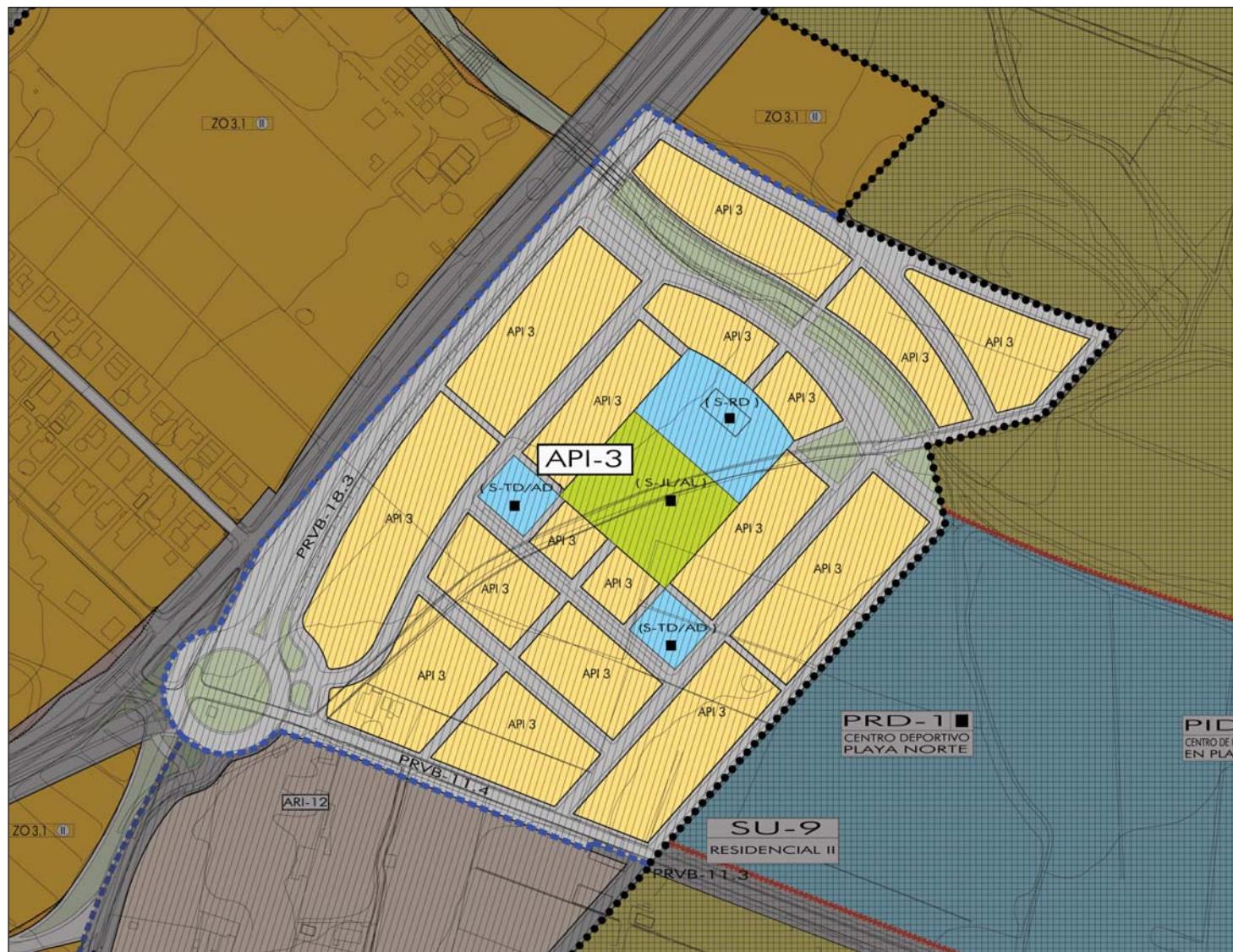


ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO					
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		API-1 CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE PEÑÍSCOLA			
DETERMINACIONES GENERALES					
1. CLASE DE SUELO		SUELO URBANO			
2. CATEGORÍA DE SUELO		CONSOLIDADO			
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO					
1. SUPERFICIE		S / PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN			
2. USOS GLOBALES					
RESIDENCIAL S / PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
3. USOS INCOMPATIBLES					
4. EDIFICABILIDAD					
IEB(m^2/m^2) S / PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	IER (m^2/m^2) S / PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	IEAT (m^2/m^2) -	IEH (m^2/m^2) -	IEST (m^2/m^2) -	IEAE (m^2/m^2) -
5. DENSIDAD					
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA S / PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS S / PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	-v t./has	v. t./	- plazas/has	- plazas
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
RED PRIMARIA S / PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	RED SECUNDARIA S / PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	RED PRIMARIA S / PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	RED SECUNDARIA S / PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	RED PRIMARIA S / PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	RED SECUNDARIA S / PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES					
Los establecidos en el Plan Especial de Protección					
8. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA					
Los establecidos en el Plan Especial de Protección					
CONDICIONES DE GESTIÓN					
1. ÁREA DE REPARTO		La Establecida en la Homologación y PRIM			
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN					
Los establecidas en el Plan de Reforma Interior de Mejora.					
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS					
APROV. TIPO(UA/ m^2) Los establecidos en el Plan Especial de Protección		APROV. OBJETIVO (UA) Los establecidos en el Plan Especial de Protección			
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN					
Los establecidos en el Plan Especial de Protección					
6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS					
6.1 INTEGRACIÓN					
Los establecidos en el Plan Especial de Protección					
6.2 CONEXIÓN					
Los establecidos en el Plan Especial de Protección					
7. OBSERVACIONES					



ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	API-2	RACÓ CALENT			
DETERMINACIONES GENERALES					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO				
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO				
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO					
1. SUPERFICIE	487.704,89 m ²				
2. USOS GLOBALES					
RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
X					
3. USOS INCOMPATIBLES					
4. EDIFICABILIDAD					
IEB(m ² /m ²)	IER (m ² /m ²)	IEAT (m ² /m ²)	IEH (m ² /m ²)	IEST (m ² /m ²)	IEAE (m ² /m ²)
0,3883	0,3883	-	-	-	-
5. DENSIDAD					
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA	DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS			
40 viv./has	1.959 viv	-v t./has			
		v. t./			
		- plazas/has			
		- plazas			
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS					
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO				
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA
m ²	S/PRIM	m ²	m ²	m ²	S/PRIM
7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES					
Los establecidos en el Plan de Reforma Interior de Mejora.					
8. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA					
Las establecidas en el Plan de Reforma Interior de Mejora.					
CONDICIONES DE GESTIÓN					
1. ÁREA DE REPARTO	La Establecida en la Homologación y PRIM.				
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN					
Los establecidas en el Plan de Reforma Interior de Mejora.					
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS					
APROV. TIPO(UA/m ²)	APROV. OBJETIVO (UA)				
Los Establecidos para cada Área de Reparto en la Homologación y PRIM	189.361,83				
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN					
Las establecidas en el Plan de Reforma Interior de Mejora					
6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS					
6.1 INTEGRACIÓN					
Las establecidas en el PAI					
6.2 CONEXIÓN					
Las establecidas en el PAI					
7. OBSERVACIONES					



ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		API-3	PEÑÍSCOLA PARK		
DETERMINACIONES GENERALES					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO				
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO				
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO					
1. SUPERFICIE	99.341 m ²				
2. USOS GLOBALES					
RESIDENCIAL X	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
3. USOS INCOMPATIBLES					
4. EDIFICABILIDAD					
IEB (m ² /m ²) 0,3	IER (m ² /m ²) 0,3	IEAT (m ² /m ²) -	IEH (m ² /m ²) -	IEST (m ² /m ²) -	IEAE (m ² /m ²) -
5. DENSIDAD					
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA 40 viv./has	DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS 1.959 viv	-v. t./has	v. t./	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS - plazas/has	- plazas
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
RED PRIMARIA m ²	RED SECUNDARIA S/PRIM m ²	RED PRIMARIA m ²	RED SECUNDARIA S/PRIM m ²	RED PRIMARIA m ²	RED SECUNDARIA S/PRIM m ²
7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES					
Los establecidos en el Plan de Reforma Interior de Mejora					
8. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA					
Las establecidas en el Plan de Reforma Interior de Mejora.					
CONDICIONES DE GESTIÓN					
1. ÁREA DE REPARTO				La Establecida en la Homologación y PRIM	
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN					
Los establecidas en el Plan de Reforma Interior de Mejora.					
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS					
APROV. TIPO(UA/m ²) Los Establecidos para cada Área de Reparto en la Homologación y PRIM		APROV. OBJETIVO (UA) 29.802			
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN					
Las establecidas en el Plan de Reforma Interior de Mejora					
6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS					
6.1 INTEGRACIÓN					
Las establecidas en el PAI					
6.2 CONEXION					
Las establecidas en el PAI					
7. OBSERVACIONES					

ANEXO III: SUELO URBANIZABLE. SECTORES

DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA

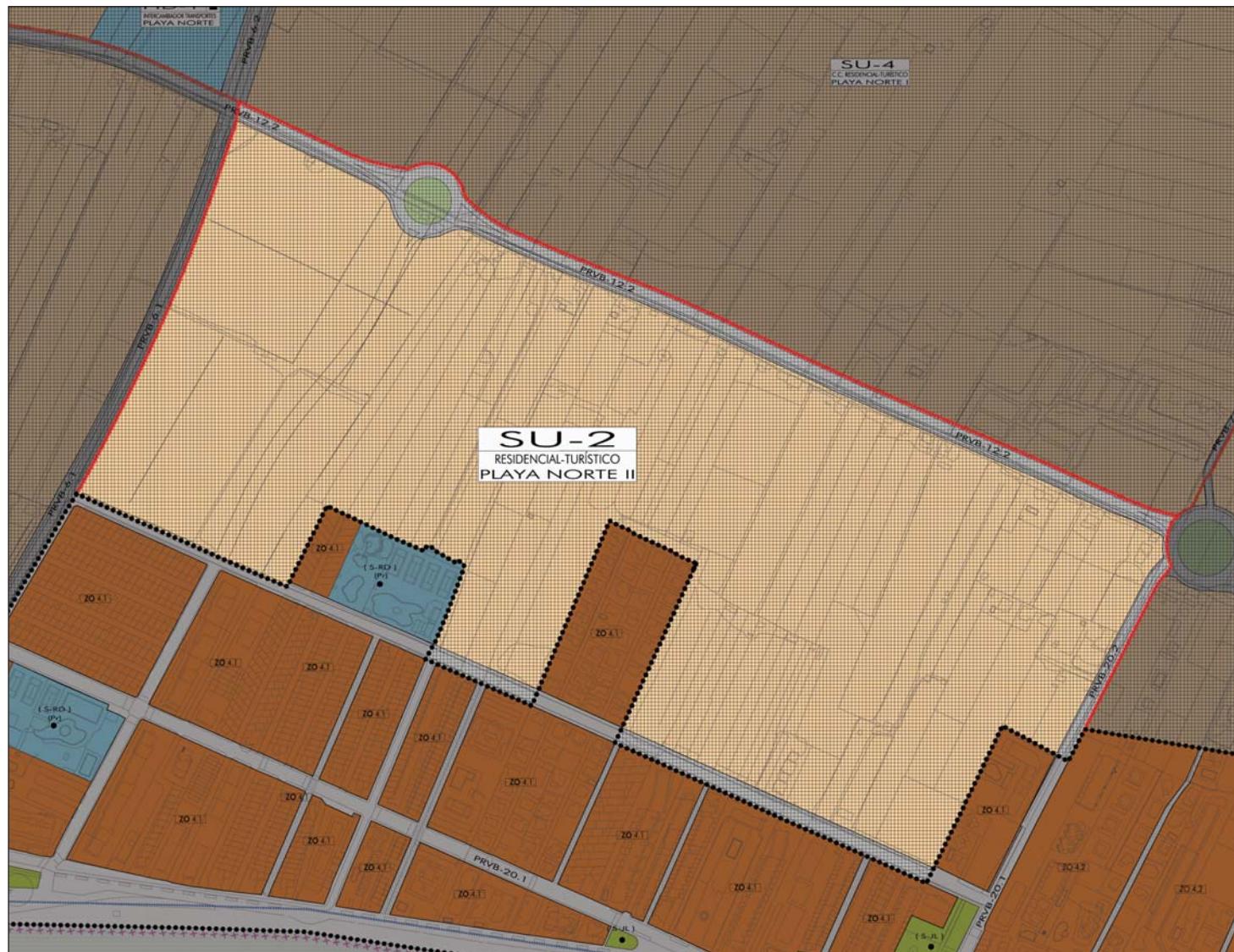


SUELO URBANIZABLE										
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SU-1 CRECIMIENTO RESIDENCIAL-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I								
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO										
1. SUPERFICIE		SUPERFICIE TOTAL		273.147 m ²						
2. USOS GLOBALES		SUPERFICIE COMPUTABLE		273.147 m ²						
3. USOS INCOMPATIBLES										
Actividades Económicas: Industrial y Almacenamiento										
4. EDIFICABILIDAD										
IEB	IER	IEB y C.V.T.	IEH	IEST	IEAE					
0,35	0,245	-	0,063	0,042	-					
5. DENSIDAD										
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA	DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS.	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS								
26 viv./has	711 viv (art.10.10.4 de las NN.UU)	18 plazas/has	492 plazas							
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS										
6.1 REDES PRIMARIAS	PEL	PEQ	PRV							
-	m ²	-	m ²	25.267 m ²						
6.2 REDES SECUNDARIAS	SD	ZV	EQ	RV+AV						
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU						
7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES										
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA										
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.1 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.										
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:										
1.- LA RED PRIMARIA	- El trazado de la Red Primaria Vial con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación.									
2.- LA RED SECUNDARIA	- La reserva de tres piezas de la red secundaria de espacios libres: la primera, de morfología lineal, directriz perpendicular al Camí Vell, superficie mínima 15.000 m ² y anchura mínima 50 metros, donde deberá desarrollarse un aparcamiento o rotación subterráneo con una capacidad mínima de 500 plazas. La segunda pieza, se ubicará entre el trazado del PRVB-5.2 y el límite del Parque Suburbano "Marjal de Peñíscola", a lo largo de todo el límite oriental del sector y una tercera en el límite suroriental del ámbito, de superficie mínima 30.000m ² . El objetivo de esta determinación es garantizar una correcta la transición con el Marjal y el suelo urbano colindante (ARI-9 Playa Norte).									
	- El diseño del sistema vialio a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al vialio de utilización compartida. El diseño del vialio tendrá que cumplir las directrices establecidas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.									
	- El trazado de eje viarios en continuidad con los viarios del espacio urbano colindante.									
3.- LOS USOS PORMENORIZADOS	-Configurar el límite septentrional del ámbito con un frente edificatorio de volumetría adecuada a la condición estructurante del PRVB-6. La edificación se alinearán a dicho vial y se desarrollará obligatoriamente una oferta terciario-comercial complementaria a las actividades residenciales-turísticas que evite la conformación de un eje urbano monofuncional.									
	-La ubicación de una reserva hotelera en el contacto del sector con el Parque Suburbano "Marjal de Peñíscola".									
	-La ubicación de una parcela destinada a servicios terciarios vinculada al vial PRVB-12"Carretera de Peñíscola/ Benicarló".									
	-El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes									
	-La edificación no podrá ocupar más del 30 % de la superficie total del sector.									
OTRAS DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PATRICOVA										
-- Integrar en la red secundaria de espacios libres la actuación de encauzamiento ECC06, establecida en el PATRICOVA, relativa al drenaje al Mar del Barranco de Moles.										
- Formular un Estudio de Inundabilidad con carácter previo a la programación de la actuación.										
CONDICIONES DE GESTIÓN										
1. ÁREA DE REPARTO										
AR-SU-2										
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN										
A.COEFICIENTE DE USO	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR							
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	1,2									
B.y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS	1,2									
RESIDENCIAL VPO	0,5									
ESTABLECIMIENTO HOTELERO	0,7									
SERVICIOS TERCARIOS	0,8									
INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO	0,65									
SERVICIOS AVANZADOS	0,8									
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS										
UA/m ²	APROV. TIPO(UA/m ²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)						
	0,3533	121.836,00	86.862,36	25.322,00						
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN										
	71.665,00									
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN										
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.										
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS										
- INTEGRACION: Prioridad Media. Con carácter previo o simultáneo deberán ejecutarse al menos las siguientes infraestructuras: Red Primaria de Abastecimiento: Depósito PID-4 y Red de Impulsión desde captación de pozos. Red de Saneamiento: EDAR PID-3 y Sistema de Impulsión en Playa Norte. Redes Eléctricas: Subestación Eléctrica y Red Media Tensión CV-141/Avd. de la Estación.										
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Vianas y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.										
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN										
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporta, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbana, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución.										

DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SU-2	CRECIMIENTO RESIDENCIAL-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II		
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO					
1. SUPERFICIE		SUPERFICIE TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE		305.827 m ² 305.827 m ²	
2. USOS GLOBALES					
RESIDENCIAL (ORDINARIO)	RESIDENCIAL-TURÍSTICO X	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
3. USOS INCOMPATIBLES Actividades Económicas: Industrial y Almacenamiento					
4. EDIFICABILIDAD					
IEB 0,35	IER 0,245	IEB.y C.V.T. -	IEH 0,063	IEST 0,042	IEAE -
5. DENSIDAD					
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA 26 viv./has	DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS. (art.10.10.4 de las NN.JU)	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS 18 plazas/has	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS 551 plazas		
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS					
6.1 REDES PRIMARIAS					
PQL -	PEQ m ²	PRV -	PRV 19.506 m ²		
6.2 REDES SECUNDARIAS					
SD S/RPGOTU	SD-RV-AV S/RPGOTU	ZV S/RPGOTU	EQ S/RPGOTU	RV+AV S/RPGOTU	
7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES					
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.1 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.					
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:					
1.- LA RED PRIMARIA					
-El trazado de la Red Primaria Viala manteniendo la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación.					
2.- LA RED SECUNDARIA					
-La reserva de una serie de piezas de la red secundaria de espacios libres: la primera, de morfología lineal, dirigirá paralela al Carretera de Peñíscola/Benicarló, superficie mínima 20.000 m ² , longitud mínima 50 metros localizada en el límite central del sector, con el objetivo de constituirse en el espacio público de referencia del sector. La segunda pieza, de superficie mínima 25.000 m ² , se localizará en el extremo suroriental del sector en la transición hacia el suelo urbano de Playa Norte.					
-La ubicación de una pieza de la red secundaria de equipamientos, en posición colindante con el equipamiento deportivo existente, con una superficie mínima de 15.000 metros, definiendo una manzana dotacional de adecuada dimensión para conformar una oferta deportiva singular.					
-El sistema vial a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al vial de utilización compartida. El diseño del vial tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.					
-El trazado de ejes viarios en continuidad con los viarios del espacio urbano colindante.					
3.- LOS USOS PORMENORIZADOS					
-Configurar el límite septentrional del ámbito con un frente edificatorio de volumetría adecuada a la condición estructurante del PRVB-12. La edificación se alinearán a dicho vial y se desarrollará obligatoriamente una oferta terciario-comercial complementaria a las actividades residenciales-turísticas que evite la conformación de un eje urbano monofuncional.					
-La edificabilidad destinada a uso hotelero se materializará en dos parcelas localizadas, respectivamente, en los extremos norte y sur del sector. La mínima oferta alojativa a desarrollar en cada una de las parcelas será de 350 plazas.					
-Sellar las manzanas residenciales existentes en el límite oriental del sector.					
-El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes					
-La edificación podrá ocupar más del 30 % de la superficie total del sector.					
OTRAS DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PATRICOVA					
- Formular un Estudio de Inundabilidad con carácter previo a la programación de la actuación.					
CONDICIONES DE GESTION					
1. ÁREA DE REPARTO		AR-SU- 2			
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN					
A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL	
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE B.y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS		1,2 1,2			
RESIDENCIAL VPO ESTABLECIMIENTO HOTELERO		0,5 0,7		1,2	
SERVICIOS TERCARIOS INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO		0,8 0,65		1,0	
SERVICIOS AVANZADOS		0,8		1,2744	
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS					
APROV. TIPO(UA/m ²)		APROV. OBJETIVO (UA)		APROV. SUBJETIVO(UA)	
0,3533		136.411,00		97.254,79	
EXCESOS(UA)				28.351,00	
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN					
80.237,00 m ²					
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN					
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.					
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS					
- INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Con carácter previo o simultáneo deberán ejecutarse al menos las siguientes Infraestructuras: Red Primaria de Abastecimiento: Depósito PID 4 y Red de Impulsión desde captación de pozos. Red de Saneamiento: EDAR PID 3 y Sistema de Impulsión en Playa Norte. Redes Eléctricas: Subestación Eléctrica y Red Media Tensión CV 14/1Avd. de la Estación.					
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS. El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.					
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN					
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporté, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución					

DOCUMENTO COMPLETO

n o r m a l e s u r b a n i s t i c a g s

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SU-3	CRECIMIENTO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN PLAYA NORTE III				
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO							
1. SUPERFICIE TOTAL		SUPERFICIE TOTAL	682.603 m ²				
		SUPERFICIE COMPUTABLE	682.603 m ²				
2. USOS GLOBALES							
RESIDENCIAL (ORDINARIO)		RESIDENCIAL-TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
		X					
3. USOS INCOMPATIBLES							
Actividades Económicas: Industrial y Almacenamiento							
4. EDIFICABILIDAD							
IEB	IER	IEB y C.V.T.	IEH	IEST			
0,35	0,245	-	0,063	0,042			
5. DENSIDAD							
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA		DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS.	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS				
26 viv./has	1.775 viv	(art.10.10.4 de las NN.UU)	18 plazas/has	1.229 plazas			
6. RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS							
6.1 REDES PRIMARIAS							
PQL		PEQ		PRV			
- m ²		- m ²		42.196 m ²			
6.2 REDES SECUNDARIAS							
SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV			
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU			
7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES							
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
Los objetivos para la ordenación pormenORIZADA se describen de forma general en el Apartado 4.2.1 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Pefíscola.							
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:							
1.- LA RED PRIMARIA	El trazado de los Sistemas de la Red Primaria Vial incluida en el sector, con los parámetros dimensionales contemplados en la secciones tipo definidas en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación. .						
2.- LA RED SECUNDARIA	-La reserva de la red secundaria de espacios libres deberá resolver la transición hacia el Suelo No Urbanizable, por el oeste, y hacia el término municipal de Benicarló por el norte y sur. . -El sistema vial a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al vial de utilización compartida. El diseño del vial tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Pefíscola. -El trazado de ejes viales en continuidad con los viales del espacio urbano colindante.						
3.- LOS USOS PORMENORIZADOS	-Configurar el límite septentrional del ámbito con un frente edificatorio de volumetría adecuada a la condición estructurante del PRVB-12. La edificación, preferentemente se alineará a vial y se desarrollará obligatoriamente una oferta terciario-comercial que asegure la diversidad de funciones. Esta oferta deberá materializarse en edificaciones con uso predominante apartamento turístico. -La localización de una reserva de suelo destinada a servicios terciarios en una parcela exclusiva ubicada frente al vial PRVB-12 'Bulevar Camí Vell de Pefíscola de con un techo edificable mínimo de 9000 m. ² -Sellado y compleción de la trama del suelo urbano colindante. -El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, de las viviendas existentes -La edificación no podrá ocupar más del 30 % de la superficie total del sector.						
OTRAS DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PATRICOVA	- Formular un Estudio de Inundabilidad con carácter previo a la programación de la actuación.						
CONDICIONES DE GESTION							
1. ÁREA DE REPARTO							
AR-SU- 2							
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN							
A-COEFICIENTE DE USO	B-COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C-COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL	D-COEFICIENTE DEL SECTOR				
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	1,2						
B.y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS	1,2						
RESIDENCIAL VPO	0,5						
ESTABLECIMIENTO HOTELERO	0,7	1,2					
SERVICIOS TERCARIOS	0,8						
INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO	0,65		1,0	1.2744			
SERVICIOS AVANZADOS	0,8						
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS							
APROV. TIPO(UA/m ²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)				
0,3533	304.468,00	217.071,77	63.277,00				
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN							
179.083,00 m ²							
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN							
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.							
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS							
- INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Con carácter previo o simultáneo deberán ejecutarse al menos las siguientes infraestructuras: Red Primaria de Abastecimiento: Depósito PID-4 y Red de Impulsión desde captación de pozos. Red de Saneamiento: EDAR PID-3 y Sistema de Impulsión en Playa Norte. Redes Eléctricas: Subestación Eléctrica y Red Media Tensión CV-141/Avd. de la Estación.							
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.							
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN							
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts. 170.2 LUV y 297.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propiedades posible, sin que ello comprometa, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento incoará necesariamente un Estudio de la estructura del suelo, en particular en las zonas de Pefíscola, para la ejecución de cada la Iniciativa de Ejecución.							

DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



SUELLO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-4	CENTRO CÍVICO-RESIDENCIAL-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I
-------------------------------	------	--

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL	720.716 m ²
	SUPERFICIE COMPUTABLE	720.716 m ²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL (ORDINARIO)	RESIDENCIAL-TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
	X		

3. USOS INCOMPATIBLES

Actividades Económicas: Industrial y Almacenamiento

4. EDIFICABILIDAD	IEB	IER	IER_VPO	IEB y C.V.T.	IEH	IEST	IEAE
	0.40	0,220	0.02	-	0.120	0,040	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA	DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS.	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS
26 viv./has	1.874 viv (ver art.10.10.4 de las NN.UU)	34 plazas/has 2.451 plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS	PQL	PEQ	PRV
	- m ²	33.053 m ²	29.940 m ²

6.2 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.1 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola. Se procederá a la integración del equipamiento privado de las escuelas de primarias existentes. En relación con el campamento de turismo existente podría formar una unidad de ejecución dentro del sector.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:

1.- LA RED PRIMARIA
- El trazado de la Red Primaria Vialaria con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación- y la localización de los Equipamientos pertenecientes a la Red primaria.

2.- LA RED SECUNDARIA
- La localización una pieza de la red secundaria de espacios libres adyacente la Red Primaria de Equipamientos, configurando el frente septentrional del distribuidor de la Red Primaria Vialaria PRVB-6.2. La superficie mínima de este espacio libre será de 80.000 metros cuadrados.
-En contacto con el distribuidor de la Red primaria PRVB-12'Carretera Peñíscola/Benicarló' se resolverá adosando en su margen occidental una plataforma ajardinada reservada a modos no motorizados de anchura mínima 20 metros. La afectación que la introducción de esta plataforma provoca en el Equipamiento PID-1, perteneciente a la Red Primaria, habilitará al Plan Parcial a modificar la morfología de la parcela prevista en el Plan General. En todo caso esta modificación no comportará alteraciones en la superficie asignada a este elemento.

- El trazado de la red secundaria por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrechamiento necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando preferencia a la red de itinerarios peatonales y al vial de utilización compartida. El diseño del vial tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.

LOS USOS PORMENORIZADOS

- La localización de la mayor parte de la oferta de establecimientos hoteleros en la formalización del límite meridional del sector hacia el Parque Central de Playa Norte. La oferta restante de establecimientos hoteleros deberá localizarse en el límite septentrional del sector dando frente al vial PRV-7 "Camí de la Volta".

- La edificación se alineará a vial en el frente al PRVB-11 y se desarrollará obligatoriamente una oferta terciario-comercial complementaria a los usos residenciales-turísticos que evite la conformación de un eje urbano monofuncional.

- El 8,33% de la edificabilidad residencial (IER) asignada al sector deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

- La ordenación prestará especial atención a la conformación de una nueva área de centralidad urbana.

- El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.

OTRAS DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PATRICOVA

- Integrar en la red secundaria de espacios libres la actuación de encauzamiento ECC06, establecida en el PATRICOVA, relativa al drenaje al Mar del Barranco de Moles.

- Formular un Estudio de Inundabilidad con carácter previo a la programación de la actuación.

CONDICIONES DE GESTIÓN

1. ÁREA DE REPARTO

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE 1.2			
B.y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS 1.2			
RESIDENCIAL VPO 0.5			
ESTABLECIMIENTO HOTELERO 0.7			
SERVICIOS TERCIARIOS 0.8			
INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO 0.65			
SERVICIOS AVANZADOS 0.8			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m ²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3533	337.295,00	229.191,93	82.638,00

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN

233.876,00 m²

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

- INTEGRACIÓN Desarrollo previo o simultáneo de los sectores SU-1 y SU-2 y las Redes Primarias descritas en las condiciones de integración de los citados sectores - CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

DOCUMENTO COMPLETO

n o r m a g s u r b a g n í s t i c g s

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



SUELO URBANIZABLE										
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SU-6	PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.							
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO										
1. SUPERFICIE		SUPERFICIE TOTAL 1.406.111 m ²	SUPERFICIE COMPUTABLE 1.406.111 m ²							
2. USOS GLOBALES										
RESIDENCIAL (ORDINARIO)		RESIDENCIAL-TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	X					
3. USOS INCOMPATIBLES										
Actividades Económicas: Industrial y Almacenamiento										
4. EDIFICABILIDAD										
IEB 0,60	IER -	IEB y C.V.T. -	IEH -	IEST 0,15	IEAE 0,45					
5. DENSIDAD										
DENS. MAX. RESIDENCIAL - viv./has	- viv	DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS -	-	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS - plazas/has	- plazas					
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS										
6.1 REDES PRIMARIAS		PEQ	PRV							
PQL -	m ²	- m ²	198.967 m ²							
6.2 REDES SECUNDARIAS										
SD S/RPGOTU	SD-RV-AV S/RPGOTU	ZV S/RPGOTU	EO S/RPGOTU	RV+AV S/RPGOTU						
7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES										
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA										
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.3 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola. Se procurará integrar en la ordenación el uso del campamento de turismo existente, aconsejándose la delimitación de unidad de ejecución específica para este ámbito.										
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:										
1.- LA RED PRIMARIA	-El trazado de la Red Primaria Vial con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación.									
2.- LA RED SECUNDARIA	- La localización de la Red Secundaria de Espacios Libres y Zonas Verdes resolverá el contacto con el sector SU-7- mediante un Parque Lineal de superficie mínima 140.000 metros cuadrados- y con la Rambla de Alcalá, destinando a zonas verdes el ámbito del sector localizado entre el cauce y el distribuidor PRVB-8.									
3.- LOS USOS PORMENORIZADOS	-La localización de un Centro Integrado de Ocio en el límite oriental del sector, en la intersección de los distribuidores de la Red Primaria vial PRVB-6 "Assagador de Maio" y PRVB 10									
OTRAS DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PATRICOVA										
- Formular un Estudio de Inundabilidad con carácter previo a la programación de la actuación.										
CONDICIONES DE GESTIÓN										
1. ÁREA DE REPARTO		AR-SU-2								
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN										
A.COEFICIENTE DE USO	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR							
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE 1,2										
B.y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS 1,2										
RESIDENCIAL VPO 0,5										
ESTABLECIMIENTO HOTELERO 0,7										
SERVICIOS TERCARIOS 0,8										
INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO 0,65										
SERVICIOS AVANZADOS 0,8										
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS										
APROV. TIPO(UA/m ²) 0,3533	APROV. OBJETIVO (UA) 580.022,00	APROV. SUBJETIVO(UA) 447.151,57	EXCESOS(UA) 83.186,00							
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN										
					235.427,00 m ²					
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN										
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.										
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS										
- INTEGRACIÓN: Ejecución previa o simultánea del enlace CN-340 con PRVB-7 y Red Primaria adscrita PRVB-7,4.										
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primarias Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.										
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN										
El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporta, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución										

DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA

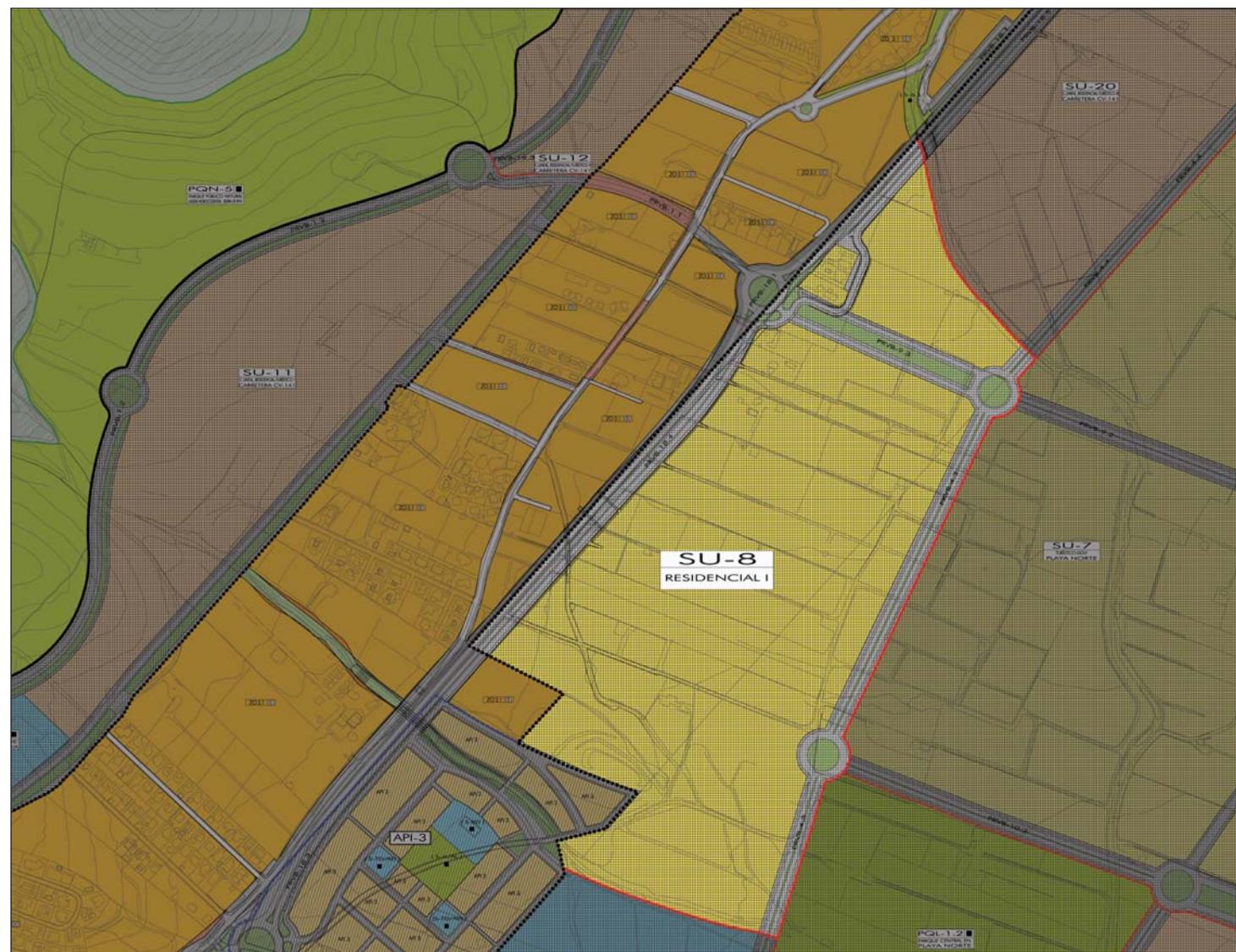


SUELO URBANIZABLE							
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SU-7	TURÍSTICO GOLF PLAYA NORTE				
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO							
1. SUPERFICIE		SUPERFICIE TOTAL	1.729.478 m ²				
2. USOS GLOBALES		SUPERFICIE COMPUTABLE	1.729.478 m ²				
RESIDENCIAL (ORDINARIO)		RESIDENCIAL-TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
3. USOS INCOMPATIBLES							
4. EDIFICABILIDAD							
IEB	IER	IEB. y C.V.T.	IEH	IEST	IEAE		
0,1800	0,1227	-	0,0409	0,0164	-		
5. DENSIDAD							
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA	DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS					
10 viv./has	1.730 viv	(art.10.10.4 de las NN.UU)	12 plazas/has	2.022 plazas			
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS							
6.1 REDES PRIMARIAS		PEQ	PRV				
PQL	- m ²	- m ²	129.775 m ²				
S/RPGOTU		S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU		
6.2 REDES SECUNDARIAS							
SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV			
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU			
7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES							
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.							
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS:							
1.-	LA LOCALIZACIÓN DE LA RED PRIMARIA VIAL	Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.2 de la Memoria de Ordenación.					
1.-	El trazado de la Red Primaria Vial teniendo en cuenta los parámetros dimensionales definidos en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación.						
2.-	LA RED SECUNDARIA						
2.-	La localización de la Red Secundaria de Espacios Libres resolvié la continuidad del Parque Urbano PQL-1 "Parque Central Playa Norte" mediante un parque vinculado al Barranco de Molar de superficie mínima 200.000 m ² . Por otra parte, el frente hacia el corredor del mediterráneo (A-7) quedará configurado mediante un espacio libre que integre la distancia límite de edificación respecto a este arteria.						
3.-	LOS USOS PORMENORIZADOS						
3.-	- La localización del Campo de Golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						
3.-	- La localización del campo de golf deberá resolvi la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1)						

DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



SUELO URBANIZABLE										
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN					SU-8	CRECIMIENTO RESIDENCIAL I.				
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO										
1. SUPERFICIE					SUPERFICIE TOTAL 316.820 m ²	SUPERFICIE COMPUTABLE 309.927 m ²				
2. USOS GLOBALES										
RESIDENCIAL (ORDINARIO)		RESIDENCIAL-TURÍSTICO		TURÍSTICO-GOLF		ACTIVIDADES ECONÓMICAS				
X										
3. USOS INCOMPATIBLES										
Actividades Económicas: Industrial y Almacenamiento										
4. EDIFICABILIDAD										
IEB	IER	IER_VPO	IEB.y C.V.T.	IEH	IEST	IEAE				
0,50	0,405	0,045	-	-	0,050	-				
5. DENSIDAD										
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA 48 viv./has	DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS. (art.10.10.4 de las NN.UU)	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS - plazas/has								
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS										
6.1 REDES PRIMARIAS		PEQ		PRV						
POL	m ²	-	m ²			54.240 m ²				
6.3 REDES SECUNDARIAS										
SD S/RPGOTU	SD-RV-AV S/RPGOTU	ZV S/RPGOTU	EQ S/RPGOTU	RV+AV S/RPGOTU						
8. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES										
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA										
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.1 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.										
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:										
1.- LA RED PRIMARIA										
- El trazado de la Red Primaria Vial con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación.										
2.- LA RED SECUNDARIA										
- La localización de una pieza de la red secundaria de espacios libres en el extremo oriental del sector en contacto con la Red Primaria de Equipamientos PRD-1 y PID 4.										
- El sistema vial a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al vial de utilización compartida. El diseño del vial tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.										
3.- LOS USOS PORMENORIZADOS										
- El trazado de ejes viales en continuidad con los viarios del espacio urbano colindante.										
- El 10% de la edificabilidad residencial (IER) asignada a los sectores deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.										
- La oferta residencial deberá concretarse en una gama variada y diversa de opciones tipológicas. A tal efecto el 40 % del total de viviendas deberán resolverse en tipologías plurifamiliares.										
- El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.										
CONDICIONES DE GESTIÓN										
1. ÁREA DE REPARTO					AR-SU- 2					
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN										
A.COEFICIENTE DE USO	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR							
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE B.y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS	1									
RESIDENCIAL VPO ESTABLECIMIENTO HOTELERO	0,7									
SERVICIOS TERCIARIOS INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO	0,8 0,65	1,0	1,0	0,9350						
SERVICIOS AVANZADOS	0,8									
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS										
APROV. TIPO(UA/m ²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)							
0,3533	144.891,00	98.558,61	35.381,00							
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN										
						100.134,00 m ²				
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN										
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.										
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS										
- INTEGRACIÓN: Desarrollo previo o simultáneo del Sector 10 y de las Redes Primarias descritas en las condiciones de integración de dicho sector.										
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.										
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN										
El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecidos en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporté, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución.										

DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



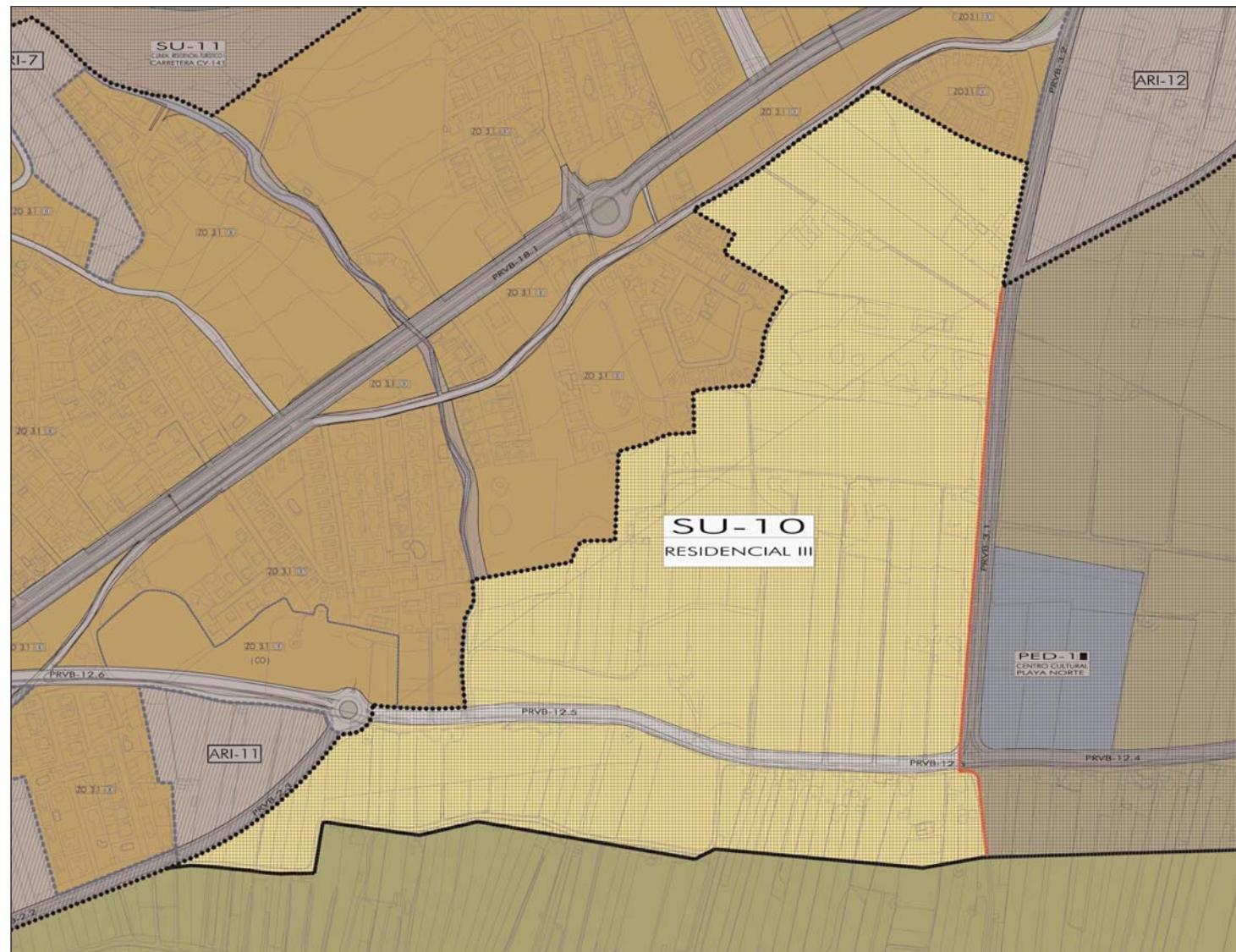
SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SU-9	CRECIMIENTO RESIDENCIAL II.	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO				
1. SUPERFICIE		SUPERFICIE TOTAL	430.062 m ²	
		SUPERFICIE COMPUTABLE	430.062 m ²	
2. USOS GLOBALES				
RESIDENCIAL (ORDINARIO) X	RESIDENCIAL-TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
3. USOS INCOMPATIBLES Actividades Económicas: Industrial y Almacenamiento				
4. EDIFICABILIDAD				
IEB 0,50	IER 0,405	IER_VPO 0,045	IEB.y C.V.T. -	IEH -
5. DENSIDAD				
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA 48 viv./has		DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS. (art.10.10.4 de las NN.UU)	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS - plazas/has - plazas	
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS				
6.1 REDES PRIMARIAS				
PQL -	PEQ m ²	23.430 m ²	PRV 40.486 m ²	
6.2 REDES SECUNDARIAS				
SD S/PGOTU	SD-RV-AV S/PGOTU	ZV S/PGOTU	EQ S/PGOTU	RV+AV S/PGOTU
7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES				
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.1 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.				
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:				
1- LA RED PRIMARIA	-El trazado de la Red Primaria Vial con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación - y la localización de los Equipamientos pertenecientes a la Red primaria.			
2- LA RED SECUNDARIA	- El sistema vial a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al vial de utilización compartida. El diseño del vial tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.			
3- LOS USOS PORMENORIZADOS	-Localización de una reserva destinada a servicios terciarios en el extremo oriental del sector dando frente al PRVB-12. -La oferta residencial deberá concretarse en una gama variada y diversa de opciones tipológicas. A tal efecto el 40 % del total de viviendas deberán resolverse en tipologías plurifamiliares. -El 10% de la edificabilidad residencial (IER) asignada a los sectores deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. -El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.			
4. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA FRANJA COLINDANTE AL PARQUE PÚBLICO NATURAL MARJAL DE PEÑÍSCOLA	- La localización del suelo edificable resultante deberá disponerse, preferentemente sobre aquellas parcelas que cuenten con edificación consolidada. - La localización de la red secundaria de espacios libres resolverá, de un lado, la accesibilidad al ámbito del Marjal incorporando las parcelas libres de edificación y, de otro, el contacto con el Parque Público Natural Marjal de Peñíscola mediante un parque lineal que abarque la longitud del área y cuya latitud no podrá ser inferior a 20 metros en ningún punto de su desarrollo. - La regulación de la longitud máxima de los frentes edificatorios que deberá oscilar entre los 100-150 metros, con la finalidad de asegurar la correcta accesibilidad al Parque Público Natural Marjal de Peñíscola.			
CONDICIONES DE GESTIÓN				
1. ÁREA DE REPARTO		AR-SU- 2		
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN				
A.COEFICIENTE DE USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE B.Y.C. VIVIENDAS TURÍSTICAS RESIDENCIAL VPO ESTABLECIMIENTO HOTELERO SERVICIOS TERCIARIOS INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO SERVICIOS AVANZADOS	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR	
1 1,2 0,7 0,7 0,8 0,65 0,8		1,0	1,0	0,9350
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS				
APROV. TIPO(UA/m ²) 0,3533	APROV. OBJETIVO (UA) 201.054,00	APROV. SUBJETIVO(UA) 136.762,25	EXCESOS(UA) 49.095,00	
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN				
138.946,00 m ²				
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN				
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.				
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS				
-INTEGRACIÓN: Desarrollo previo o simultáneo del Sector 10 y de las Redes Primarias descritas en las condiciones de integración de dicho sector.				
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.				
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN				
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbana, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento deberá garantizar la ejecución de las mejoras y servicios que se establezcan en el Proyecto de Reparcelación.				

DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA

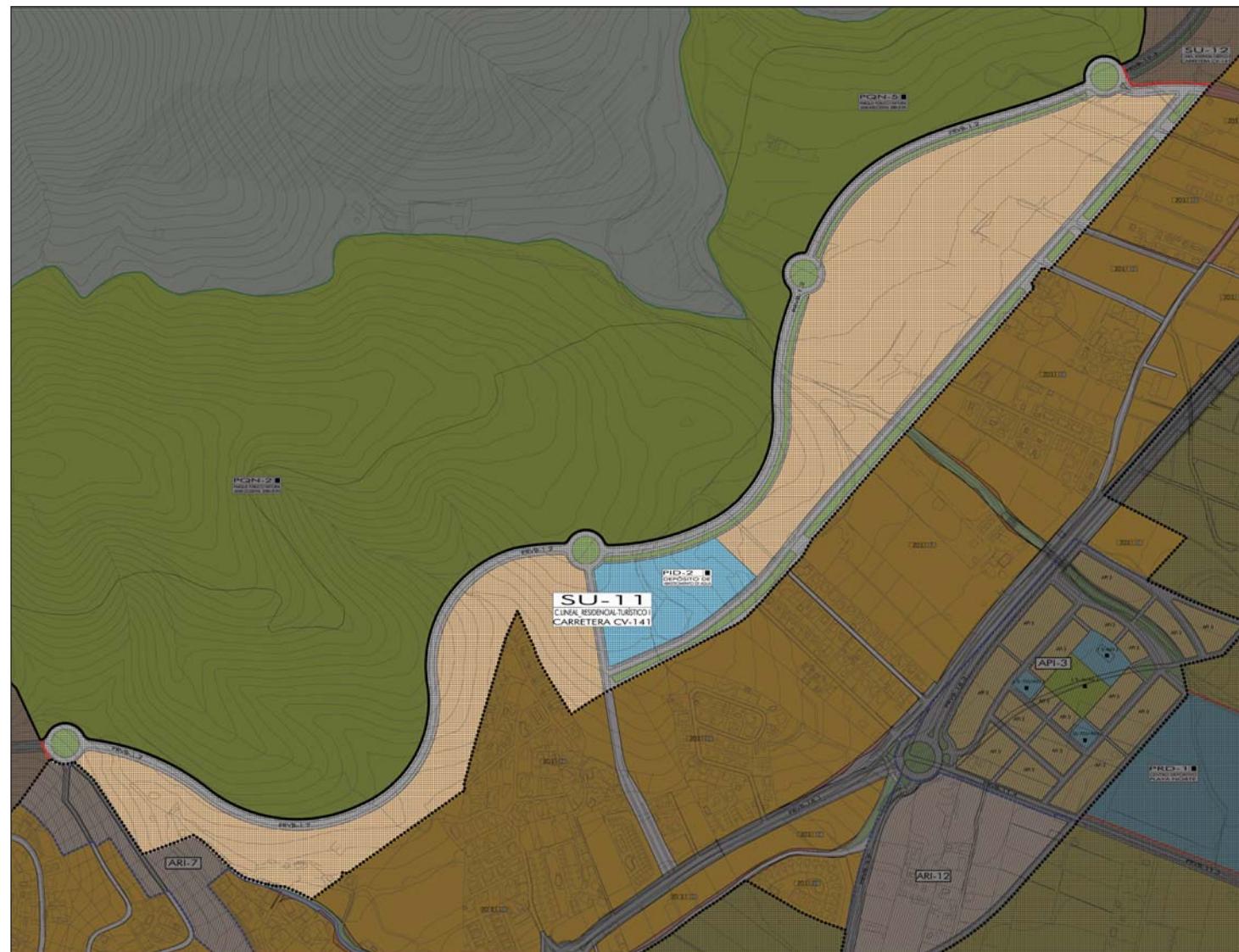


SUELO URBANIZABLE													
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SU-10 CRECIMIENTO RESIDENCIAL III.											
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO													
1. SUPERFICIE		SUPERFICIE TOTAL 256.558 m ² SUPERFICIE COMPUTABLE 256.558 m ²											
2. USOS GLOBALES													
RESIDENCIAL (ORDINARIO) X		RESIDENCIAL-TURÍSTICO TURÍSTICO-GOLF ACTIVIDADES ECONÓMICAS											
3. USOS INCOMPATIBLES													
Actividades Económicas: Industrial y Almacenamiento													
4. EDIFICABILIDAD													
IEB	IER	IER_VPO	IEB.y C.V.T.	IEH	IEST	IEAE							
0,50	0,405	0,045	-	-	0,050	-							
5. DENSIDAD													
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA 48 viv./has	DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS (art.10.10.4 de las NN.UU)	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS - plazas/has											
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS													
6.1 REDES PRIMARIAS		PQL PEQ PRV											
SD S/RPGOTU		SD-RV-AV S/RPGOTU ZV S/RPGOTU EO S/RPGOTU RV+AV S/RPGOTU											
7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES													
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.1 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.													
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A: 1.- LA RED PRIMARIA -El trazado de la Red Primaria Vial con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación. 2.- LA RED SECUNDARIA -El sistema vial a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al vial de utilización compartida. El diseño del vial tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola. 3.- LOS USOS PORMENORIZADOS -Localización de una reserva de suelo, destinada a servicios terciarios, en el extremo oriental del sector, en la confluencia de la prolongación de la calle Pigmalión (PRVB-2) con el Carretera de Peñíscola/Benicarló (PRVB-12). El techo máximo edificable a desarrollar en esta reserva será de 10.000 m ² . -La oferta residencial deberá concretarse en una gama variada y diversa de opciones tipológicas. A tal efecto, al menos el 40 % del total de viviendas deberá resolverse en tipologías plurifamiliares. -El 10% de la edificabilidad residencial (IER) asignada a los sectores deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. -El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes. 4. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA FRANJA COLINDANTE AL PARQUE PÚBLICO NATURAL MARJAL DE PEÑÍSCOLA La localización del suelo edificable resultante deberá disponearse, preferentemente sobre aquellas parcelas que cuenten con edificación consolidada. La localización de la red secundaria de espacios libres resolverá, de un lado, la accesibilidad al ámbito del Marjal incorporando las parcelas libres de edificación y, de otro, el contacto con el Parque Público Natural Marjal de Peñíscola mediante un parque lineal que abarque la longitud del área y cuya latitud no podrá ser inferior a 20 metros en ningún punto de su desarrollo. La regulación la longitud máxima de los frentes edificatorios que deberá oscilar entre los 100-150 metros, con la finalidad de asegurar la correcta accesibilidad al Parque Público Natural Marjal de Peñíscola													
CONDICIONES DE GESTIÓN													
1. ÁREA DE REPARTO		AR-SU- 2											
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN													
A.COEFICIENTE DE USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE 1 B.y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS 1,2 RESIDENCIAL VPO 0,7 ESTABLECIMIENTO HOTELERO 0,7 SERVICIOS TERCARIOS 0,8 INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO 0,65 SERVICIOS AVANZADOS 0,8	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		C COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL		D.COEFICIENTE DEL SECTOR								
	1,0		1,0		0,9350								
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS													
APROV. TIPO(UA/m ²) 0,3533	APROV. OBJETIVO (UA) 119.941,00		APROV. SUBJETIVO(UA) 81.586,96		EXCESOS(UA) 29.288,00								
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN													
	82.890,00 m ²												
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN													
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.													
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS													
-INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Con carácter previo o simultáneo deberán ejecutarse al menos las siguientes infraestructuras: Red Primaria de Abastecimiento: Depósito PID 4 y Red de Impulsión desde captación de pozos Red de Saneamiento: EDAR PID 3 y Sistema de impulsión en Playa Norte Redes Eléctricas: Subestación Eléctrica y Red Media Tensión CV 141/Avd. de la Estación.													
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.													
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN													
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución.													

DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA

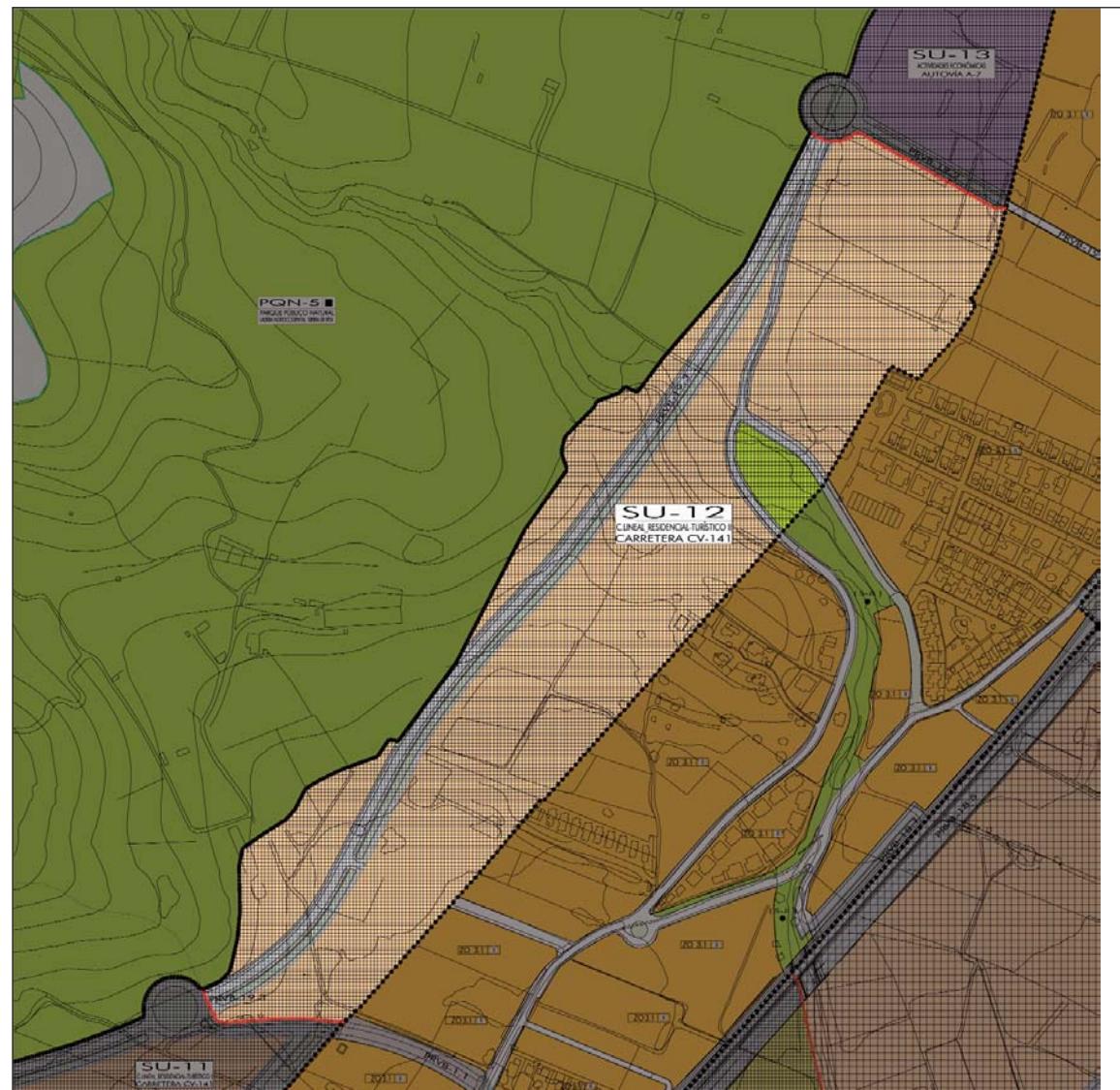


SUELO URBANIZABLE									
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SU-11 CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO I TRAMO URBANO CTRA.CV-141.							
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO									
1. SUPERFICIE		SUPERFICIE TOTAL		329.826 m ²					
		SUPERFICIE COMPUTABLE		329.826 m ²					
2. USOS GLOBALES									
RESIDENCIAL (ORDINARIO)		RESIDENCIAL-TURÍSTICO		TURÍSTICO-GOLF					
		x							
3. USOS INCOMPATIBLES									
Actividades Económicas: Industrial y Almacenamiento									
4. EDIFICABILIDAD									
IEB	IER	IEB.y C.V.T.	IEH	IEST	IEAE				
0,35	0,245	-	0,063	0,042	-				
5. DENSIDAD									
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA		DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS.		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS					
26 viv./has		858 viv.	(art.10.10.4 de las NN.UU)	18 plazas/has	594 plazas				
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS									
6.1 REDES PRIMARIAS		PEO		PRV					
PQL	m ²	23.986 m ²		53.389 m ²					
6.2 REDES SECUNDARIAS		ZV		EQ					
SD	S/RPGOTU	SD-RV-AV	S/RPGOTU	RV+AV	S/RPGOTU				
7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES									
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA									
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.1 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.									
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:									
1.- LA RED PRIMARIA									
- El trazado de la Red Primaria Vial con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación- y la localización de los Equipamientos pertenecientes a la Red primaria.									
2.- LA RED SECUNDARIA									
- La localización de un parque lineal, siguiendo el trazado de la Ronda Sur, entre el depósito de abastecimiento de agua y la nueva rotonda de acceso a Atalayas ubicada junto al ámbito del PRIM "Atalayas. El objetivo de esta determinación vinculante es garantizar una adecuada transición entre el tejido urbano existente entorno a la CV-141, con el Parque Público Natural "Ladera Nooroccidental Sierra de Irta".									
- El trazado de ejes vial y de los vías de los viarios del espacio urbano colindante.									
3.- LA LOCALIZACIÓN DE UNA OFERTA HOTELERA EN EL EXTREMO OCCIDENTAL DEL SECTOR, CON UNA CAPACIDAD ALQUILATIVA MÍNIMA DE 300 PLAZAS.									
- El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.									
CONDICIONES DE GESTIÓN									
1. ÁREA DE REPARTO		AR-SU-2							
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN									
A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL					
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	1,2								
B.y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS	1,2								
RESIDENCIAL VPO	0,5								
ESTABLECIMIENTO HOTELERO	0,7		1,10						
SERVICIOS TERCIARIOS	0,8			1,10					
INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO	0,65				1,2850				
SERVICIOS AVANZADOS	0,8								
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS									
APROV. TIPO(UA/m ²)		APROV. OBJETIVO (UA)		APROV. SUBJETIVO(UA)	UA/m ²				
0,3533		148.343,00		104.886,61	31.802,00				
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN									
90.004,00 m ²									
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN									
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.									
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS									
-INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Con carácter previo o simultáneo deberán ejecutarse al menos las siguientes infraestructuras: Red Primaria de Abastecimiento: Depósito PID 4 y Red de Impulsión desde captación de pozos, Impulsión PID 4 a PID-2 y ampliación del depósito PID2. Red de Saneamiento: EDAR PID 3 y Sistema de Impulsión en Playa Norte. Redes Eléctricas: Subestación Eléctrica y Red Media Tensión CV 141/Avd. de la Estación.									
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primarias Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.									
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN									
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución									

DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA

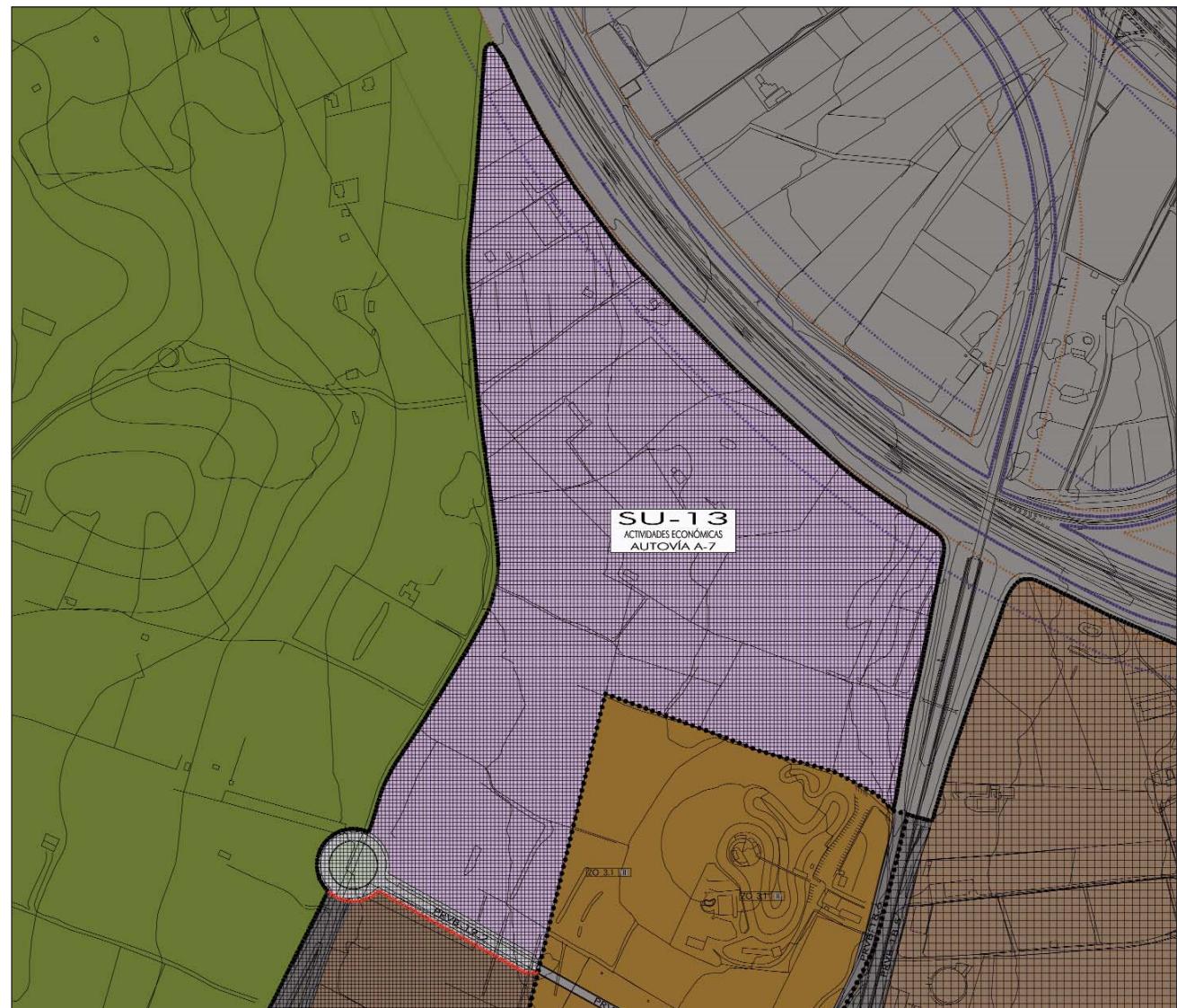


SUELO URBANIZABLE									
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SU-12	CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO II TRAMO URBANO CTRA. CV-141.						
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO									
1. SUPERFICIE		SUPERFICIE TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE		162.788 m ² 162.788 m ²					
2. USOS GLOBALES									
RESIDENCIAL (ORDINARIO)		RESIDENCIAL-TURÍSTICO x		TURÍSTICO-GOLF ACTIVIDADES ECONÓMICAS					
3. USOS INCOMPATIBLES									
Actividades Económicas: Industrial y Almacenamiento									
4. EDIFICABILIDAD									
IEB	IER	IEB.y C.V.T.	IEH	IEST	IEAE				
0,35	0,245	-	0,063	0,042	-				
5. DENSIDAD									
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA 26 viv./has	DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS. 424 viv	(art.10.10.4 de las NN.UU.)		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS 18 plazas/has	294 plazas				
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS									
6.1 REDES PRIMARIAS		PEQ - m ²		PRV 23.338 m ²					
6.2 REDES SECUNDARIAS		SD S/RPGOTU	SD-RV-AV S/RPGOTU	ZV S/RPGOTU	EQ S/RPGOTU				
8. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES									
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.1 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.									
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A: LA RED PRIMARIA 1.- LA RED PRIMARIA El trazado de la Red Primaria Vial con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación- y la localización de los Equipamientos pertenecientes a la Red primaria									
2.- LA RED SECUNDARIA -La Red Secundaria de espacios libres deberá integrar el Barranco de Molina en la ordenación urbana, dando continuidad al espacio libre del suelo urbano colindante. Al tiempo de destino a la red secundaria de espacios libres los suelos localizados al sur del distrito primario PRVB-19. El sistema viario determinado por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrechamiento necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al vial de utilización compartida. El diseño del vial tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.									
3.- LOS USOS PORMENORIZADOS -El trazado de ejes viarios en continuación con los viarios del espacio urbano colindante. -La localización de una reserva de suelo destinada servicios terciarios en el extremo oriental del sector. El techo edificable mínimo a desarrollar en esta reserva de suelo es de 10.000 m ² . -El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.									
CONDICIONES DE GESTIÓN									
1. ÁREA DE REPARTO		AR-SU- 2							
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN									
A.COEFICIENTE DE USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE B.y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS RESIDENCIAL VPO ESTABLECIMIENTO HOTELERO SERVICIOS TERCARIOS INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO SERVICIOS AVANZADOS	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN 1,2 1,2 0,5 0,7 0,8 0,65 0,8	C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL 1,10		D.COEFICIENTE DEL SECTOR 1,10 1,10 1,2850					
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS									
APROV. TIPO(UA/m ²) 0,3533	APROV. OBJETIVO (UA) 73.215,00	APROV. SUBJETIVO(UA) 51.767,55	EXCESOS(UA) 15.696,00	44.422,00 m ²					
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN									
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.									
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS									
-INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Con carácter prioritario y simultáneamente deberán ejecutarse al menos las siguientes infraestructuras: Red Primaria de Abastecimiento: Depósito PID 4 y Red de Impulsión desde el depósito de planta ROGTU, PID 4. Pilar de ampliación del depósito PID2. Red de Saneamiento: EDAR PID 3 y Sistema de Impulsión en Playa Norte. Redes Eléctricas: Subestación Eléctrica y Red Media Tensión CV 141/Avd. de la Estación.									
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.									
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN									
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporta, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución									

DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA

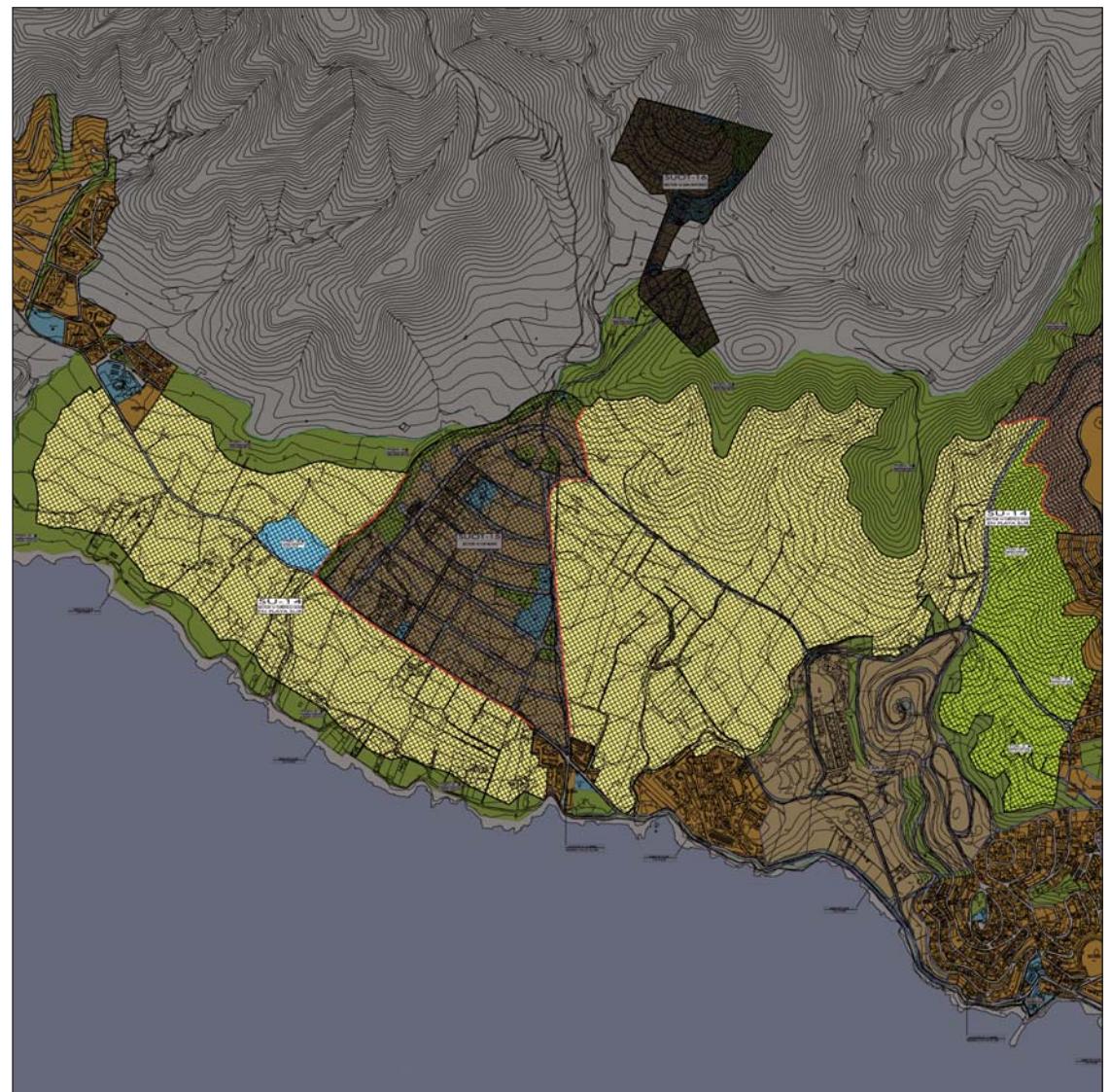


SUELO URBANIZABLE							
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SU-13	ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A A-7.				
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO							
1. SUPERFICIE TOTAL		SUPERFICIE TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE	165.556 m ² 165.556 m ²				
2. USOS GLOBALES							
RESIDENCIAL (ORDINARIO)		RESIDENCIAL-TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS X			
3. USOS INCOMPATIBLES							
4. EDIFICABILIDAD							
IEB	IER	IEB y C.V.T.	IEH	IEST	IEAE		
0.60	-	-	-	0.150	0.45		
5. DENSIDAD							
DENS. MAX. RESIDENCIAL vv./has	-	DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS. viv.	- v. t./has	- v. t.	- plazas/has - plazas		
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS							
6.1 REDES PRIMARIAS		PEQ	PRV 5.390 m ²				
POL	- m ²	- m ²	PRV 5.390 m ²				
6.2 REDES SECUNDARIAS							
SD S/RPGOTU	SD-RV-AV S/RPGOTU	ZV S/RPGOTU	EQ S/RPGOTU	RV+AV S/RPGOTU			
8. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES							
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.3 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.							
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A: 2.- LA RED SECUNDARIA: -El preceptivo Plan Parcial deberá asegurar una correcta articulación del espacio productivo con la Autovía A-7 y la CV-141 proponiendo la ubicación hacia ambas arterias de las reservas dotacionales pertenecientes a la red secundaria. -El diseño del sistema viario tendrá a determinar por el Plan Parcial tendrá en cuenta lo expuesto en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.							
3.- LOS USOS PORMENORIZADOS: -La ordenación deberá contemplar el desarrollo de una oferta singular terciaria y de ocio que actúe como una nueva puerta urbana en la principal entrada al núcleo de población. -El acceso al Sector se resolverá desde el tramo viario, perteneciente a la Red Primaria, que enlaza la CV-141 con el PRVB-19 -El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes. En todo caso la edificabilidad destinada a usos residenciales no podrá superar el 7% del techo edificable establecido para el sector.							
CONDICIONES DE GESTIÓN							
1. ÁREA DE REPARTO							
AR-SU-2							
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN							
A.COEFICIENTE DE USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE B.y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS RESIDENCIAL VPO ESTABLECIMIENTO HOTELERO SERVICIOS TERCIARIOS INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO SERVICIOS AVANZADOS	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR	1.0 1,10 0,7563			
1,2 1,2 0,5 0,7 0,8 0,65 0,8				1,0 1,10 0,7563			
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS							
APROV. TIPO(UA/m ²) 0,3533	APROV. OBJETIVO (UA) 75.122,00	APROV. SUBJETIVO(UA) 52.647,79	EXCESOS(UA) 16.624,00				
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN							
					47.049,00 m ²		
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN							
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.							
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS							
-INTEGRACIÓN: Ejecución previa o simultánea de las redes primarias descritas en las condiciones de integración de los sectores SU-10 y SU-12. -CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.							
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN							
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporta, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución.							

DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



SUELO URBANIZABLE							
IDENTIFICACION Y DENOMINACIÓN	SU-14		TURÍSTICO GOLF PLAYA SUR				
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO							
1. SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE		2.125.414 m ² 2.125.414 m ²				
2. USOS GLOBALES							
RESIDENCIAL (ORDINARIO)		RESIDENCIAL-TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
x			x				
3. USOS INCOMPATIBLES							
4. EDIFICABILIDAD							
IEB	IER	IEB. y C.V.T.	IEH	IEST	IEAE		
0,2200	0,15	-	0,05	0,020	-		
5. DENSIDAD							
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA	DENS. MIN. B. Y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELEARIAS				
12 viv./has	2.550 viv		(art.10.10.4 de las NN.UU)				
	14 plazas/has		3.036 plazas				
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS							
6.1 REDES PRIMARIAS		PEQ		PRV			
PQL	286.394 m ²		22.561 m ²		30.054 m ²		
6.2 REDES SECUNDARIAS							
SD S/RPGOTU	SD-RV-AV S/RPGOTU	ZV S/RPGOTU	EO S/RPGOTU	RV+AV S/RPGOTU			
8. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES							
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola. DETERMINACIONES VINCULANTES <ul style="list-style-type: none"> 1.- RED PRIMARIA <ul style="list-style-type: none"> - El trazado de la Red Primaria Vialia-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación- - La localización de la Red Primaria de Espacios Libres PQL-2 "Parque Central Playa Sur" y la de los Equipamientos pertenecientes a la Red Primaria. 2.- RED SECUNDARIA <ul style="list-style-type: none"> - La localización de la Red Secundaria de Espacios Libres resolverá, por una parte, la continuidad hacia el frente litoral de la red secundaria de espacios libres que formaliza el límite meridional del sector de suelo urbanizable transitorio SUOT-15 "Cap Blanc", mediante un parque lineal de superficie mínima 25.000 m² y, por otra, la transición con el Parque Público Natural PQN-3 "Playa Sur" con el objetivo de incorporar la zona de servidumbre de protección de dominio público marítimo-terrestre a la red de espacios públicos - El trazado vial, perteneciente a la red secundaria vial, de conexión entre Atalaya y Raco Calent que discurre por el interior de la reserva de la Red Primaria de Espacios Libres PQL-2 "Parque Central Playa Sur" 3.- USOS PORMENORIZADOS <ul style="list-style-type: none"> - La oferta alternativa deberá concretarse en una gama variada y diversa de opciones tipológicas, huyendo del recurso exclusivo a operaciones de vivienda unifamiliar. - La edificación no podrá ocupar más del 30 % de la superficie del sector. - El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes. 							
CONDICIONES DE GESTIÓN							
1. ÁREA DE REPARTO			AR-SU- 4				
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN							
A.COEFICIENTE DE USO	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR				
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE 1,6							
B y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS 1,6							
RESIDENCIAL VPO 0,5							
ESTABLECIMIENTO HOTELERO 1		1,10					
SERVICIOS TERCIARIOS 1,15				1,25			
INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO 0,65				1,977250			
SERVICIOS AVANZADOS 0,8							
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS							
APROV. TIPO(UA/m ²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)	UA/m ²			
0,3663	924.544	700.765	145.917				
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN							
					398.308,00 m ²		
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN							
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.							
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS							
-INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Ejecución previa o simultánea de las Redes Primarias identificadas en las condiciones de integración de los sectores de uso Global Residencial-Turístico -CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.							
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN							
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución							

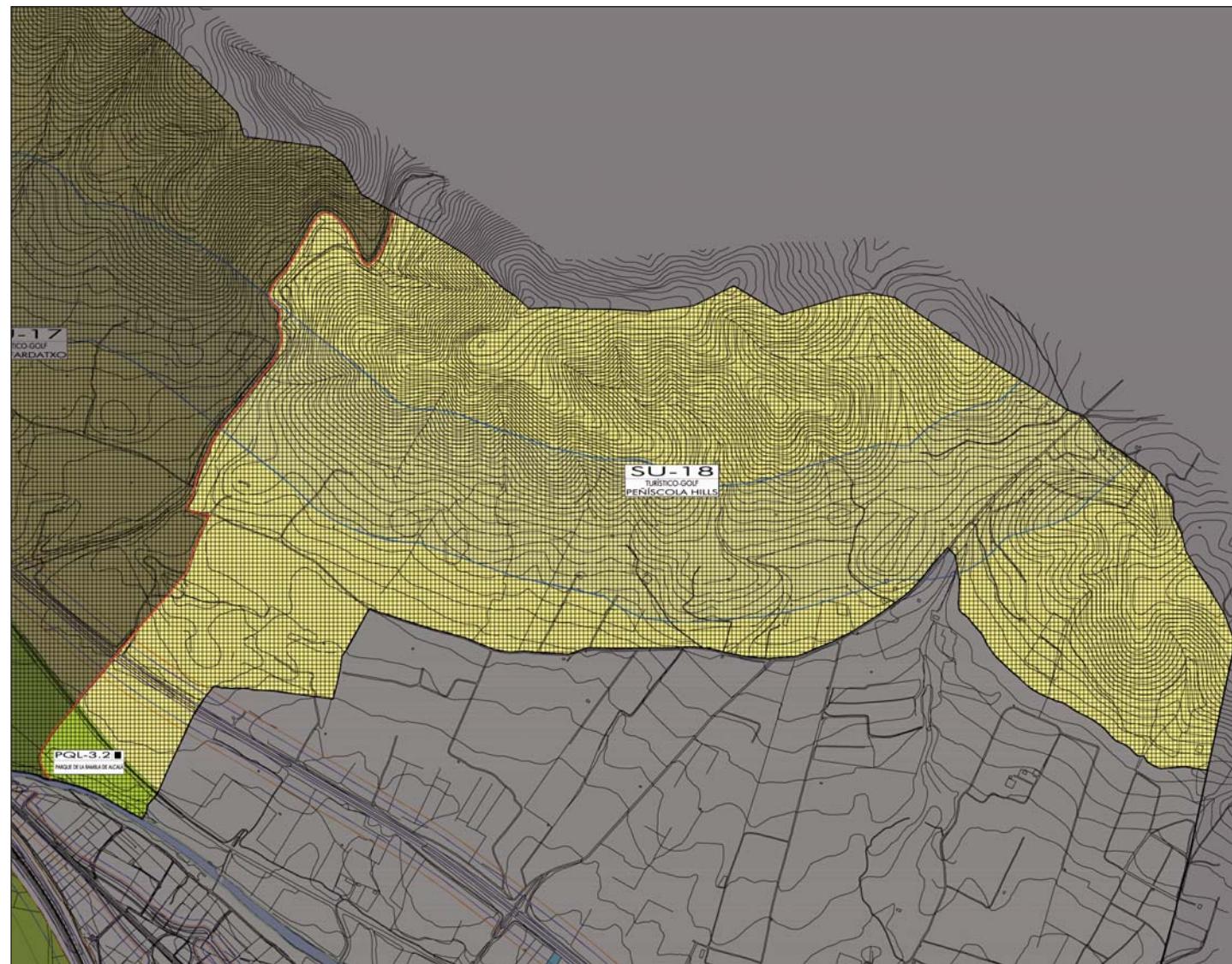
DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



SUELO URBANIZABLE								
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-17				ALTO FARDATXO			
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO								
1. SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE				3.358.378 m ² 3.323.724 m ²			
2. USOS GLOBALES								
RESIDENCIAL (ORDINARIO)	RESIDENCIAL-TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS					
		X						
3. USOS INCOMPATIBLES								
Actividades Económicas: Industrial y Almacenamiento								
4. EDIFICABILIDAD								
IEB	IER	IEB. y C.V.T.	IEH	IEST	IEAE			
0,1400	0,0955	-	0,0318	0,0127	-			
5. DENSIDAD								
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA	DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS						
7,64 viv./has	2.538 viv	(art.10.10.4 de las NN.UU)	9,09 plazas/has	3.022 plazas				
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS								
6.1 REDES PRIMARIAS								
PQL	PEQ	PRV						
361.298 m ²	- m ²	- m ²						
6.2 REDES SECUNDARIAS								
SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV				
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU				
8. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES								
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA								
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.								
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:								
1.- LA RED PRIMARIA								
- Garantizar la accesibilidad, desde la carretera nacional CN-340, a los desarrollos turísticos propuestos por el nuevo Plan al oeste del corredor del Mediterráneo. Esta actuación lleva implícita la materialización de un nuevo enlace con la CN-340 conforme a los términos que establece el Ministerio de Fomento, localizado preferentemente al sur del eje ferroviario y en las proximidades de la finalidad de salvar la Rambla de Alcalá y el corredor ferroviario.								
- La localización de los Espacios Libres pertenecientes a la Red Primaria.								
2.- LA RED SECUNDARIA								
- La localización de la Red Secundaria de Espacios Libres y Zonas Verdes resolverá el contacto con el SUS-18 Alto Fardatxo mediante un Parque Lineal de directriz este-oeste de 330.000 metros cuadrados de superficie mínima. Al tiempo, se destinará a espacio libre perteneciente a la red secundaria la franja de suelo localizada entre el corredor ferroviario y el Parque de la Red Primaria PQL-3.1 y los suelos adyacentes al trazado previsto para la infraestructura del trasvase del Ebro.								
3.- LOS USOS PORMENORIZADOS								
- Los usos hoteleros y el equipamiento deportivo Campo de Golf se localizarán al oeste del trazado del Trasvase del Ebro								
- La oferta alojativa deberá concretarse en una gama variada y diversa de opciones tipológicas, ayudando de recurso exclusivo a operaciones de vivienda unifamiliar y asegurando la presencia de productos de alta calidad.								
- El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.								
CONDICIONES DE GESTIÓN								
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 5							
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN								
A.COEFICIENTE DE USO	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR					
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE B y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS RESIDENCIAL VPO ESTABLECIMIENTO HOTELERO SERVICIOS TERCARIOS INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO SERVICIOS AVANZADOS	1,6 1,6 0,5 1 1,15 0,65 0,8	1,25	1,50	2,6963				
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS								
APROV. TIPO(UA/m ²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)					
0,31132	1.254.647,00	931.261,50	219.912,00					
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN								
			706.389m ²					
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN								
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.								
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS								
-INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Ejecución previa o simultánea de las Redes Primarias identificadas en las condiciones de integración de los sectores de uso Global Residencial-Turístico								
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primarias Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.								
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN								
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporta, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución								



SUELO URBANIZABLE					
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-18				PENÍSCOLA HILLS
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO					
1. SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE				
	3.218.023 m ² 3.211.699 m ²				
2. USOS GLOBALES	RESIDENCIAL (ORDINARIO) RESIDENCIAL-TURÍSTICO TURÍSTICO-GOLF ACTIVIDADES ECONÓMICAS				
	X				
3. USOS INCOMPATIBLES	Actividades Económicas: Industrial y Almacenamiento				
4. EDIFICABILIDAD	IEB	IER	IEB. y C.V.T.	IEH	IEST
	0,1400	0,0955	-	0,0318	0,0127
5. DENSIDAD	DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS				
	7,63 viv./has	2.452 viv.	(art.10.10.4 de las NN.UU)	9,09 plazas/has	2.920 plazas
6. RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS					
6.1 REDES PRIMARIAS	POL	PEQ	PRV		
	56.045 m ²	4.000 m ²	- m ²		
6.3 REDES SECUNDARIAS	SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU
7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES					
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.					
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:					
1.- LA RED PRIMARIA	<ul style="list-style-type: none"> - Garantizar la accesibilidad, desde la carretera nacional CN-340, a los desarrollos turísticos propuestos por el nuevo Plan al oeste del corredor del Mediterráneo. Esta actuación lleva implícita la materialización de un nuevo enlace con la CN-340 conforme a los términos que establezca el Ministerio de Fomento, localizado preferentemente al sur del existente y dos nuevos puentes con la finalidad de salvar la Rambla de Alcalá y el corredor ferroviario. - La localización de los Espacios Libres pertenecientes a la Red Primaria y la localización de los Equipamientos pertenecientes a la Red Primaria. 				
2.- LA RED SECUNDARIA	<ul style="list-style-type: none"> - La localización de la Red Secundaria de Espacios Libres y Zonas Verdes resolverá la integración de los terrenos pertenecientes a las estribaciones de Sierra Grossa incluidos dentro del sector, mediante una reserva de suelo de superficie mínima 520.000 m². Al tiempo, se destinará a espacio libre perteneciente a la red secundaria la franja de suelo localizada entre el corredor ferroviario y el Parque de la Red Primaria PQL-3.2 y los suelos adyacentes al trazado previsto para la infraestructura del trasvase del Ebro. 				
3.- LOS USOS PORMENORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> - Los usos hoteleros y el equipamiento deportivo Campo de Golf se localizarán al oeste del trazado del Trasvase del Ebro - La oferta alojativa deberá concretarse en una gama variada y diversa de opciones tipológicas, huyendo del recuso exclusivo a operaciones de vivienda unifamiliar y asegurando la presencia de productos de altísima calidad. - El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes. 				
4.- BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS	<ul style="list-style-type: none"> - Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el capítulo V del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas con la finalidad de garantizar la protección del Yacimiento Arqueológico YA-06 La Garrotxa, perteneciente al nivel de protección integral. - El Plan Parcial deberá profundizar en el reciclaje, rehabilitación y modernización de los Bienes localizados en el interior del sector en incluidos en el Catálogo del presente Plan General 				
CONDICIONES DE GESTIÓN					
1. ÁREA DE REPARTO					
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN					
A.COEFICIENTE DE USO	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR		
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE 1,6					
B y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS 1,6					
RESIDENCIAL VPO 0,5					
ESTABLECIMIENTO HOTELERO 1					
SERVICIOS TERCARIOS 1,15					
INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO 0,65					
SERVICIOS AVANZADOS 0,8					
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS	UA/ m ²				
APROV. TIPO(UA/m ²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)		
0,31132	1.212.358,00	899.873,10	212.499,00		
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA. ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	682.578 m ²				
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN					
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.					
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS					
-INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Ejecución previa o simultánea de las Redes Primarias identificadas en las condiciones de integración de los sectores de uso Global Residencial-Turístico					
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.					
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN					
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporta, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución					

DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA

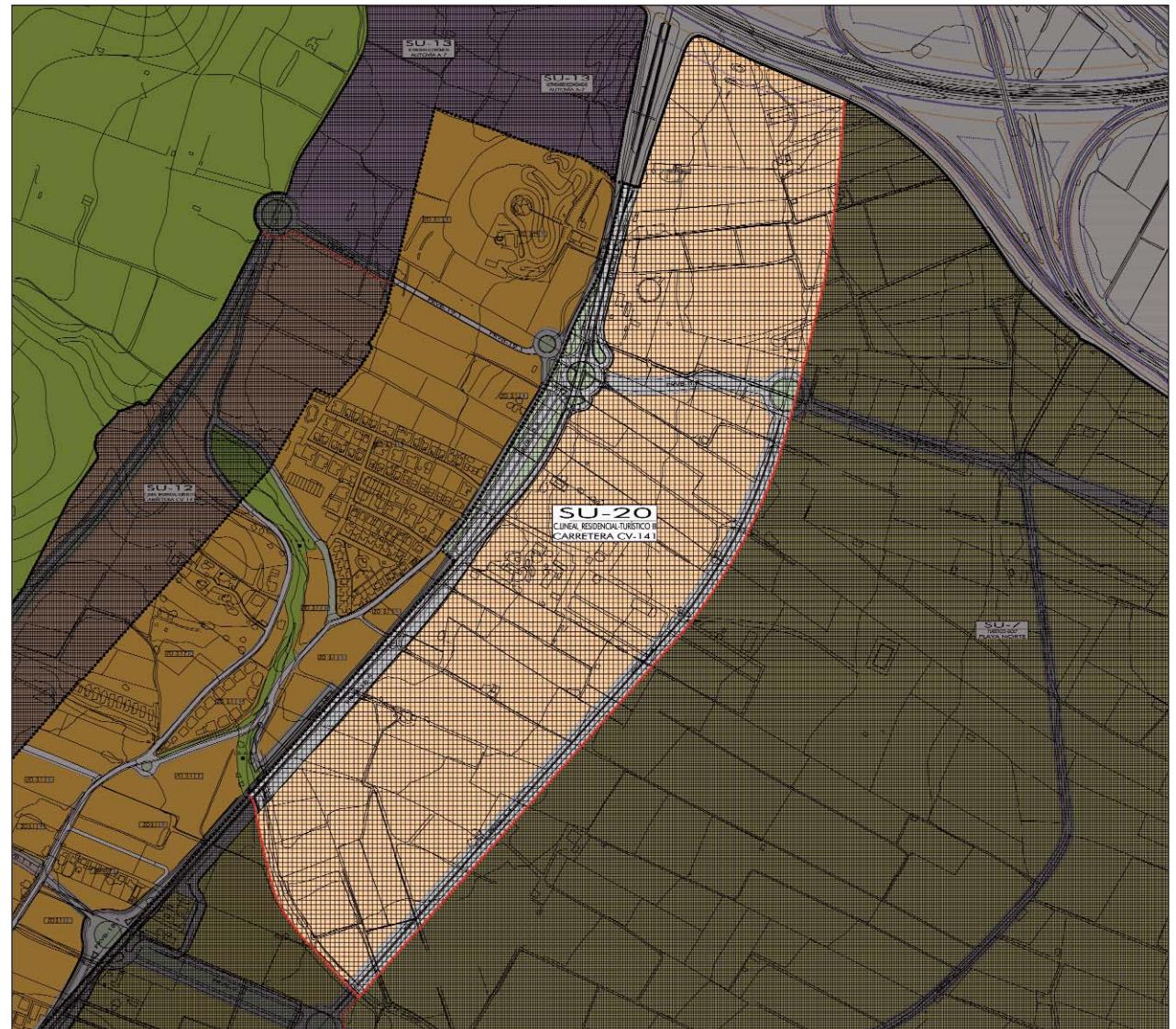


SUELO URBANIZABLE									
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SU-19		ATALAYAS					
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO									
1. SUPERFICIE		SUPERFICIE TOTAL 398.162 m ²		SUPERFICIE COMPUTABLE 398.162 m ²					
2. USOS GLOBALES									
RESIDENCIAL (ORDINARIO) X		RESIDENCIAL-TURÍSTICO		TURÍSTICO-GOLF					
3. USOS INCOMPATIBLES									
Actividades Económicas: Industrial y Almacenamiento									
4. EDIFICABILIDAD									
IEB 0.35	IER 0,300	IEB y C.V.T. -	IEH -	IEST 0.050	EAE -				
5. DENSIDAD									
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA 32 viv./has	DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS. (art.10.10.4 de las NN.UU) 1.275 viv	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS - plazas/has	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS - plazas						
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS									
6.1 REDES PRIMARIAS POL -	PEQ m ²	PRV m ²	PRV 24.061 m ²						
6.2 REDES SECUNDARIAS									
SD S/RPGOTU	SD-RV-AV S/RPGOTU	ZV S/RPGOTU	EQ S/RPGOTU	RV+AV S/RPGOTU					
8. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES									
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.1 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.									
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A: 1.- LA RED PRIMARIA - El trazado de la Red Primaria Vialaria-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación- 2.- LA RED SECUNDARIA - La Red Secundaria de espacios libres deberá amortiguar las tensiones de crecimiento hacia el Parque Natural "Ladera Occidental Sierra de Iria". - El sistema vial a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al vial de utilización compartida. El diseño del vial tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola. - El trazado de ejes viaarios en continuidad con los viaarios del espacio urbano colindante. 3.- LOS USOS PORMENORIZADOS - La oferta residencial deberá concretarse en una gama variada y diversa de opciones tipológicas, con predominio del residencial unitario en bloque exento. - Sejar las manzanas residenciales existentes en el límite oriental del sector. - El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.									
CONDICIONES DE GESTIÓN									
1. ÁREA DE REPARTO					AR-SU- 2				
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN									
A.COEFICIENTE DE USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE 1 B.y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS 1,2 RESIDENCIAL VPO 0,7 ESTABLECIMIENTO HOTELERO 0,7 SERVICIOS TERCARIOS 0,8 INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO 0,65 SERVICIOS AVANZADOS 0,8	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR						
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS									
APROV. TIPO(UA/m ²) 0,3533	APROV. OBJETIVO (UA) 163.901,00	APROV. SUBJETIVO(UA) 126.617,86	EXCESOS(UA) 23.215,00						
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN					65.702,00 m ²				
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN									
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.									
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS									
INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Con carácter previo e simultáneo deberá ejecutarse al menos las siguientes infraestructuras: Red Primaria de Abastecimiento: Depósito PID 4 y Red de Impulsión desde captación de pozos, Impulsión PID 4 a PID 2 y ampliación del depósito PID 2. Red de Saneamiento: EDAR PID 3 y Sistema de Impulsión en Playa Norte. Redes Eléctricas: Subestación Eléctrica y Red Media Tensión CV 141/Avd. de la Estación.									
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.									
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN									
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporta, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución.									

DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



SUELO URBANIZABLE									
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SU-20 CRECIMIENTO LINEAL RESIDENCIAL TURÍSTICO III CARRETERA CV-141							
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO									
1. SUPERFICIE		SUPERFICIE TOTAL 395.239 m ² SUPERFICIE COMPUTABLE 371.809 m ²							
2. USOS GLOBALES									
RESIDENCIAL (ORDINARIO)		RESIDENCIAL-TURÍSTICO X TURÍSTICO-GOLF ACTIVIDADES ECONÓMICAS							
3. USOS INCOMPATIBLES									
Actividades Económicas: Industrial y Almacenamiento									
4. EDIFICABILIDAD									
IEB	IER	IEB.y C.V.T.	IEH	IEST	IEAE				
0.35	0.245	-	0.063	0.042	-				
5. DENSIDAD									
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA 26 viv./has		DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS. 967 viv		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS (art.10.10.4 de las NN.UU) 18 plazas/has					
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS									
6.1 REDES PRIMARIAS		PQL - m ²		PEQ - m ²					
SD S/RPGOTU		ZV S/RPGOTU		PRV S/RPGOTU					
6.2 REDES SECUNDARIAS									
SD S/RPGOTU		SD-RV-AV S/RPGOTU		ZV S/RPGOTU					
8. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES									
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4.2.1 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola. DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A: 1.- LA RED PRIMARIA -El trazado de la Red Primaria Vialia-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación- 2.- LA RED SECUNDARIA - La localización de una pieza de la red secundaria de espacios libres en el extremo oriental del sector con la finalidad de salvaguardar e integrar el Barranco de Molins. - El sistema vialario a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado alstrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al vial de utilización compartida. El diseño del vialario tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola. 3.- LOS USOS PORMENORIZADOS - La localización de una oferta hotelera en el extremo occidental del sector, con una capacidad alojativa mínima de 300 plazas. -El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.									
CONDICIONES DE GESTIÓN									
1. ÁREA DE REPARTO		AR-SU-2							
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN									
A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL					
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE 1,2		1,10		1,0					
By C. VIVIENDAS TURÍSTICAS 1,2									
RESIDENCIAL VPO 0,5									
ESTABLECIMIENTO HOTELERO 0,7									
SERVICIOS TERCERIOS 0,8									
INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO 0,65									
SERVICIOS AVANZADOS 0,8									
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS									
APROV. TIPO(UA/m ²)		APROV. OBJETIVO (UA)		APROV. SUBJETIVO(UA)					
0,3533		152.022,00		118.237,45					
EXCESOS(UA)									
20.648,00									
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN									
58.437,00 m ²									
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN									
La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.									
6. CONDICIONES ORIENTATIVAS DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS									
- INTEGRACIÓN: Desarrollo previo o simuláneo del Sector 8 y de las Redes Primarias descritas en las condiciones de integración de dicho sector - CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primarias Viales y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración									
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN									
El Proyecto de Reparcelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución									

ANEXO IV: SUELO URBANIZABLE. SECTORES DE CARÁCTER TRANSITORIO

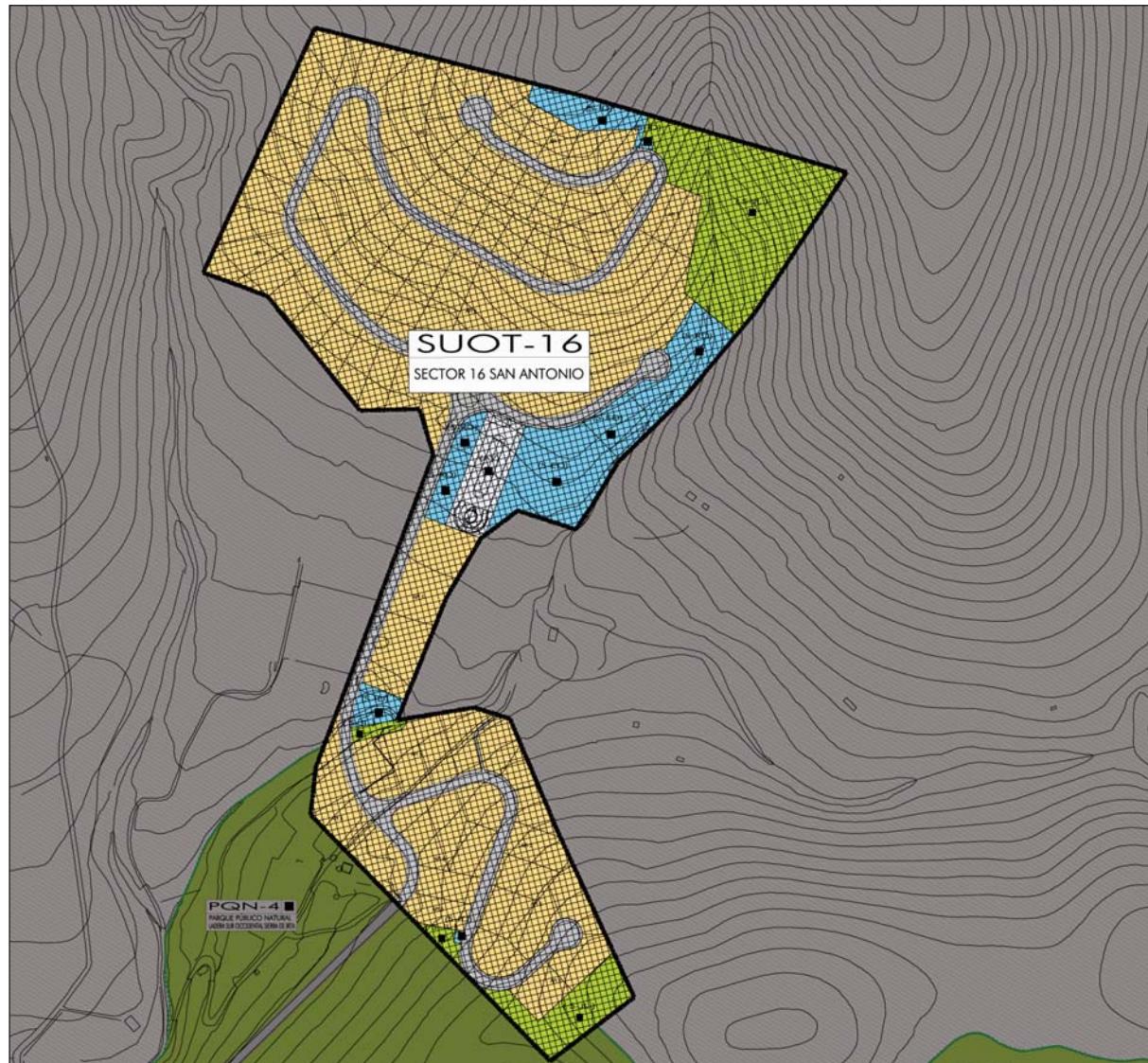
DOCUMENTO COMPLETO

normas urbanísticas

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA • PEÑÍSCOLA



SUELO URBANIZABLE									
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUOT-15		CAP BLANC					
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO									
1. SUPERFICIE		SUPERFICIE TOTAL		468.027 m ²					
		SUPERFICIE COMPUTABLE		468.027 m ²					
2. USOS GLOBALES									
RESIDENCIAL (ORDINARIO)		RESIDENCIAL-TURÍSTICO		TURÍSTICO-GOLF					
		X							
3. USOS INCOMPATIBLES									
4. EDIFICABILIDAD									
IEB	IER	IEB. y C.V.T.	IEH	IEST	IEAE				
0,35	0,35	-	-	-	-				
5. DENSIDAD									
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA		DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS					
42 viv./has	2.000 viv	- v. t./has	- v. t.	- plazas/has	- plazas				
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS									
6.1 REDES PRIMARIAS									
PQL	PEQ	PRV							
S/P.P	S/P.P	S/P.P							
6.2 REDES SECUNDARIAS									
SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV					
S/P.P	S/P.P	S/P.P	S/P.P	S/P.P					
7. TIPOLOGÍA									
Las establecidas en el Plan Parcial de la urbanización de Cap Blanc.									
8. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES									
Las establecidas en el Plan Parcial de la urbanización de Cap Blanc.									
CONDICIONES DE GESTIÓN									
1. ÁREA DE REPARTO									
AR-SU-1									
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN									
A.COEFICIENTE DE USO	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR						
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE									
B.y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS									
RESIDENCIAL VPO									
ESTABLECIMIENTO HOTELERO									
SERVICIOS TERCARIOS									
INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO									
SERVICIOS AVANZADOS									
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS									
APROV. TIPO(UA/m ²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)						
S/P.P	S/P.P	S/P.P	S/P.P						
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN									
S/P.P									
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN									
Las establecidas en el Plan Parcial de la urbanización de Cap Blanc.									
6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS									
-INTEGRACIÓN: No podrá otorgarse licencias de obras de edificación hasta la finalización de la ejecución de las siguientes obras de urbanización: Estación Depuradora PID-3. Modificación de las pendientes del colector que discurre por la actual carretera de Irtá.									
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: Las establecidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.									
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN									
El proyecto de repartelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts.170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución.									



SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUOT-16	SAN ANTONIO			
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO					
1. SUPERFICIE		SUPERFICIE TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE			
		155.540 m ² 155.540 m ²			
2. USOS GLOBALES					
RESIDENCIAL (ORDINARIO)	RESIDENCIAL-TURÍSTICO X	TURÍSTICO-GOLF			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS					
3. USOS INCOMPATIBLES					
4. EDIFICABILIDAD					
IEB 0,35	IER 0,35	IEB. y C.V.T. -	IEH -	IEST -	IEAE -
5. DENSIDAD					
DENS. MAX. RESIDENCIAL ORIENTATIVA 32 viv./has	DENS. MIN. B. y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS 490 viv	- v. t./has - v. t.	DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS - plazas/has	- plazas	
6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS					
6.1 REDES PRIMARIAS					
PQL S/P.P	PEQ S/P.P	PRV S/P.P			
6.2 REDES SECUNDARIAS					
SD S/P.P	SD-RV-AV S/P.P	ZV S/P.P	EQ S/P.P	RV+AV S/P.P	
7. TIPOLOGÍA					
Las establecidas en el Plan Parcial de la urbanización de San Antonio.					
8. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES					
Las establecidas en el Plan Parcial de la urbanización de San Antonio.					
CONDICIONES DE GESTIÓN					
1. ÁREA DE REPARTO		AR-SU-1			
2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN					
A.COEFICIENTE DE USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE B.y C. VIVIENDAS TURÍSTICAS RESIDENCIAL VPO ESTABLECIMIENTO HOTELERO SERVICIOS TERCIARIOS INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO SERVICIOS AVANZADOS	B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN S/P.P	C.COEFICIENTE DE CORRECCIÓN AMBIENTAL S/P.P	D.COEFICIENTE DEL SECTOR S/P.P		
3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS		UA/ m ²			
APROV. TIPO(UA/m ²) S/P.P	APROV. OBJETIVO (UA) S/P.P	APROV. SUBJETIVO(UA) S/P.P	EXCESOS(UA) S/P.P		
4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN		S/P.P			
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN					
Las establecidas en el Plan Parcial de la urbanización de San Antonio.					
6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS					
<p>-INTEGRACIÓN:</p> <p>No podrá otorgarse licencias de obras de edificación hasta la finalización de la ejecución de las siguientes obras de urbanización:</p> <ul style="list-style-type: none"> Estación Depuradora PID-3. Modificación de las pendientes del colector que discurre por la actual carretera de Irla. <p>- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS:</p> <p>Las establecidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.</p>					
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN					
<p>El proyecto de repartelación se atenderá a los principios reguladores establecidos en los Arts.170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.</p> <p>Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución.</p>					