

2º.- NORMAS URBANÍSTICAS.

ÍNDICE

	Pág.
<u>TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.</u>	4
DISPOSICIONES GENERALES.	4
<u>TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.</u>	7
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.	7
CAPÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE ORDENACIÓN.	8
CAPÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE GESTIÓN.	10
CAPÍTULO CUARTO. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.	14
CAPÍTULO QUINTO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.	17
<u>TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES Y OBLIGACIONES.</u>	18
CAPÍTULO PRIMERO. FACULTADES URBANÍSTICAS.	18
CAPÍTULO SEGUNDO. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.	20
<u>TÍTULO CUARTO. LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.</u>	22
CAPÍTULO PRIMERO. LOS DOS NIVELES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	22
CAPÍTULO SEGUNDO. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	23
CAPÍTULO TERCERO. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	29
CAPÍTULO CUARTO. LA RED DE DOTACIONES PUBLICAS.	30
<u>TÍTULO QUINTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.</u>	32
CAPÍTULO PRIMERO. REGULACIÓN DE LOS USOS.	32
CAPÍTULO SEGUNDO. USO RESIDENCIAL.	34
CAPÍTULO TERCERO. USO INDUSTRIAL.	36
CAPÍTULO CUARTO. USO ECONÓMICO TERCIARIO.	39
CAPÍTULO QUINTO. USO DOTACIONAL.	42
CAPÍTULO SEXTO. USO DOTACIONAL VIARIO.	43
CAPÍTULO SÉPTIMO. USO DOTACIONAL DE JARDINES Y ZONAS VERDES.	46
CAPÍTULO OCTAVO. USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.	48
CAPÍTULO NOVENO. USO DOTACIONAL PARA LAS INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.	50
<u>TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.</u>	52
CAPÍTULO PRIMERO. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	52
CAPÍTULO SEGUNDO. DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.	53
CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACION A VIAL.	61
CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.	66

<u>TÍTULO SÉPTIMO. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO. RÉGIMEN DEL SUELO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.</u>	71
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.	71
CAPÍTULO SEGUNDO. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA..	72
CAPÍTULO TERCERO. SECTORES DE PLANEAMIENTO.	76
CAPÍTULO CUARTO. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.	79
CAPÍTULO QUINTO. RESUMEN DE MAGNITUDES.	81
<u>TÍTULO OCTAVO. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.</u>	82
CAPÍTULO PRIMERO. DE LOS CONJUNTOS DE ORDENACIÓN UNITARIA (1).	82
CAPÍTULO SEGUNDO. DE LOS CONJUNTOS DE ORDENACIÓN GEOMÉTRICA.	87
CAPÍTULO TERCERO. DE LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN SINGULAR.	94
CAPÍTULO CUARTO. CONJUNTOS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA..	100
CAPÍTULO QUINTO. ZONAS TERCIARIAS E INDUSTRIALES CON TOLERANCIA DE USO INDUSTRIAL.	101
CAPÍTULO SEXTO. ZONAS INDUSTRIALES.	103
CAPÍTULO SEPTIMO.- ZONAS DOTACIONALES PRIVADAS.	109
CAPÍTULO OCTAVO. ZONAS O ELEMENTOS SUJETOS A ESPECIAL PROTECCIÓN. (8).	110
<u>TÍTULO NOVENO.- SUELO NO URBANIZABLE.</u>	112
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.	112
CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO O NO URBANIZABLE COMÚN.	117
CAPÍTULO TERCERO. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL ECOLÓGICO PAISAJÍSTICA. (UN-EP).	125
CAPÍTULO CUARTO. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA. (UN-P).	126
CAPÍTULO QUINTO. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. (UN-A).	127
CAPÍTULO SEXTO. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HIDRÁULICA (UN-H).	128

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1.1 Objeto y Ámbito Territorial.

Las presentes Normas Urbanísticas (NN.UU.), conjuntamente con el resto de documentos que integran este Plan General, los que éste mantiene como vigentes y lo que en desarrollo del mismo pueden aprobarse regulan la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del Término Municipal de Biar y se aplicarán, de acuerdo con su contenido, en todo el territorio que comprende el término municipal de Biar.

Art. 1.2 Vigencia. Modificaciones y Revisión.

1. Estas Normas entrarán en vigor a los 15 días de la publicación de su aprobación definitiva y mantendrán su vigencia indefinidamente, sin perjuicio de las alteraciones que su contenido que pueden producirse por su modificación o revisión, así como de las modificaciones derivadas de la aprobación de planeamiento previsto en el artículo 12.E o 54 de la L.R.A.U., de las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la L.S.N.U. y de las derivadas de la aprobación de Estudios de Detalle.
2. La revisión de este Plan General consistirá en una alteración en profundidad de su Ordenación Estructural, debida a la elección de otro modelo territorial como consecuencia de circunstancias sobrevenidas de tipo territorial, demográficos, económico, etc., que motivaran la variación de los presupuestos de partida.
3. Las modificaciones de este Plan General serán las variaciones en el contenido de su Ordenación (tanto Estructural como Pormenorizada), no incluidas en el apartado anterior.

Las variaciones en la Ordenación Pormenorizada podrán realizarse mediante una modificación del Plan General o mediante la aprobación de un P.R.I. o un P.P. que cumpla las condiciones de la Ordenación Estructural determinada en el Plan General.

Art. 1.3 Interpretación.

1. Las determinaciones del Plan General y, concretamente, esta normativa se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que tengan que ser aplicados.
2. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se atenderá a lo que indiquen los planos de escala mayor (menor divisor).

3. Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan General en los diferentes documentos, se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios, una menor densidad de viviendas o índice de aprovechamiento, la mejor conservación del patrimonio protegido, el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen rural, la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y el interés más general de la colectividad.
4. La interpretación de este Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo y de otros órganos de la Generalitat Valenciana, al Ayuntamiento de Biar. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.
5. El contenido y desarrollo de este Plan General atenderá a lo dispuesto en la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable (en adelante L.S.N.U.) y la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L.R.A.U.), ambas de la Generalitat Valenciana y demás normativa estatal y autonómica aplicable.

Art. 1.4 Obligatoriedad.

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones del Plan General. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas, según está previsto en el artículo 134.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (T.R.L.S./92).

Art. 1.5 Efectos.

1. La vigencia de este Plan produce los efectos previstos en el artículo 58 L.R.A.U.
2. Edificaciones preexistentes:
 - (a) A los efectos del artículo 58 L.R.A.U., sólo se consideran fuera de ordenación, por ser incompatibles con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones, o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes, que se encuentren en las situaciones siguientes:
 - Las que ocupen suelo destinado, por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.
 - Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

- (b) Por tanto, el incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación referentes a la Nueva Edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone, por sí mismo, la calificación de edificación fuera de ordenación, y no es obstáculo para el establecimiento en ella, y en sus locales y piezas, de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y específicas que para éstos se señalan en cada zona y lugar. Asimismo dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las Obras de Conservación y Mantenimiento o de Acondicionamiento en los edificios.
- (c) La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes excepciones:
- Las de Conservación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor que serán admisibles en todos los casos.
 - Las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación.
- (d) La situación como fuera de ordenación de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro legalmente exigidos, con las limitaciones anteriores.

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 2.1 Órganos actuantes.

- 1.- El desarrollo y la ejecución de este Plan General corresponde al Ayuntamiento de Biar, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos en el número 3 de este artículo.
- 2.- Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos del Estado, de la Generalitat Valenciana y de la Diputación Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan General persigue.
3. Los propietarios y titulares de derechos sobre bienes inmuebles intervendrán en la gestión de la actividad urbanística conforme a lo previsto en Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana (LRAU).

Art. 2.2 Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE ORDENACIÓN.

Art. 2.3 Regulación detallada del uso del suelo.

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

Art. 2.4 Instrumentos de Ordenación diferida del Plan General.

1.- Con objeto de completar las determinaciones del Plan General, se elaborarán, según prevén la Ley Reguladora de Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana y estas Normas: Planes Parciales, Planes Especiales, Planes de Reforma Interior, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, Estudios de Detalle y demás instrumentos de ordenación que, en su caso, se establezca por la legislación aplicable.

2.- Cuando no sea necesario o no esté prevista la previa aprobación de los documentos citados en el párrafo anterior, la ordenación pormenorizada del Plan General será susceptible de aplicación directa e inmediata, a través de los instrumentos de gestión y ejecución correspondientes.

Art. 2.5 Fichas particulares de planeamiento y programación.

1. Cada una de las unidades del suelo urbanizable con ordenación pormenorizada y de los sectores del suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, tiene sus condiciones reflejadas en su ficha correspondiente.
2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas urbanísticas.
3. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, será entendida como modificación del Plan General, salvo las variaciones en las superficies, que admitirán los márgenes de error que se puedan derivar de la medición más precisa contenida en el planeamiento de desarrollo.

A efectos de limitar el margen de error posible, se establece que la variación por razón de mediciones más precisas se fija en $\pm 5\%$ de las superficies definidas en las fichas.

Art. 2.6 Función complementaria de las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación.

1. Las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y en ningún caso menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico (artículo 15 L.R.A.U.).
2. El Ayuntamiento tramitará al menos las ordenanzas siguientes:
 - Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.
 - Ordenanzas Reguladoras de la Urbanización e Infraestructura de Servicios.
 - Ordenanzas Reguladoras de las Actividades industriales, terciarias y dotacionales.
 - Ordenanzas Reguladoras de la Protección del Medio Ambiente. (emisiones gaseosas, vertidos de residuos, riesgo de incendios, contaminación acústica, protección de especies vegetales, etc...)
3. Las Ordenanzas tienen un carácter complementario del Plan General.

Art. 2.7 Protección de valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos y tradicionales.

1.- El Ayuntamiento promoverá, en el ejercicio de sus competencias, la actualización y mejora del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que forma parte de este Plan General, con la elaboración de Catálogos de edificios, construcciones o conjuntos, cuyo interés artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional justifique su inclusión en los mismos.

2.- También promoverá Planes Especiales para la protección de los valores que se dicen en el apartado anterior y para la protección de paisajes, lugares, rincones y otros elementos de interés, aunque en este Plan General no esté expresamente prevista esta protección.

La elaboración del Plan Especial de protección no requerirá la modificación previa o simultánea del Plan General, cuando aquel no afecte a la estructura básica de éste, extremo que se justificará en la Memoria del Plan Especial.

CAPÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE GESTIÓN.

Art. 2.8 Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo.

1. APROVECHAMIENTO OBJETIVO: Aprovechamiento objetivo o aprovechamiento real- es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

2. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 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. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina la Legislación Vigente.

3. APROVECHAMIENTO TIPO: Aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Area de Reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes, 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.

4. EXCEDENTE DE 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 DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO: 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 por esta 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.

Art. 2.9 Ámbitos de actuación.

1. La actividad urbanística de gestión del Plan General se realiza en uno de estos dos regímenes: Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

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

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

- A) Exija producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o
- B) Requiera ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a las reguladas en el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat, con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o
- C) Se estime más oportuno ejecutar mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.

3. Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solares cuando, además de contar con los servicios expresados en el número 1 del artículo 6 de la LRAU, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar aquella.

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

El Plan o los instrumentos de desarrollo, siempre que respeten las limitaciones impuestas por el número 2 anterior, podrán prever la ejecución de Actuaciones Aisladas para completar la urbanización de los terrenos que estime oportuno y preferible someter a este régimen, cuando ello sea posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de las obras de infraestructura correspondientes.

Art. 2.10 Gestión del Plan General.

1.- La gestión urbanística exige la determinación previa, para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables, del Aprovechamiento Tipo, como referente para conocer el Aprovechamiento Subjetivo o susceptible de apropiación por sus titulares y, a tal fin, este Plan General delimita, en sus planos de Ordenación Estructural, las Áreas de Reparto en que se dividen estos suelos, expresamente o indirectamente por remisión al artículo 63 de la L.R.A.U.

2.- Los Programas que sean desarrollo de este Plan General, aún siendo un instrumento de ordenación según dispone el artículo 12 de la L.R.A.U., establecerán los compromisos de gestión por parte del Urbanizador seleccionado para cada Actuación, fundamentalmente a través del Convenio a suscribir y de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Reparcelación Forzosa o Voluntaria y Expropiación, según el caso.

3.- En suelo urbano se actuará, en defecto de Programa, a través de las técnicas o instrumentos siguientes:

- Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.
- Reservas de Aprovechamiento.
- Compensaciones monetarias sustitutivas.
- Expropiación para actuaciones aisladas o dotacionales.

Art. 2.11 Cédula de Urbanización. (Artículo 31 L.R.A.U.).

1. La Cédula de Urbanización es el documento que fija, respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno.
2. Los Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de Urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos.

Art. 2.12 Formas de gestión de las actuaciones.

1. Actuaciones aisladas. 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. Actuaciones Integradas. La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una Actuación es de ejecución directa por la Administración, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente Urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.
- 3.- Fichas de Gestión. Este Plan General delimita Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable para su desarrollo mediante Actuaciones Integradas. El Plan contiene, para cada una de ellas, una ficha de gestión con sus características básicas y de sus condiciones de conexión con las infraestructuras de servicios y dotaciones y demás determinaciones particulares.

Art. 2.13 Utilización pública de los terrenos.

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del Planeamiento se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamiento en superficie particulares, así como de los espacios libres entre edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando en virtud de

las condiciones de ordenación, el aprovechamiento de tales superficies se haya acumulado en las zonas edificables, estando obligados sus propietarios a la conservación de los mismos.

Art. 2.14 Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

1.- El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan (artículo 55.7 de la L.R.A.U.), manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

2.- Cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público afectadas por el Plan generasen edificabilidad y ésta fuere atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderá, en ningún caso, a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración como exceso de aprovechamiento.

CAPÍTULO CUARTO. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Art. 2.15 Clases de Proyectos.

1.- La ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante proyectos técnicos, que podrán ser de:

- a) Urbanización.
- b) Edificación.
- c) Otras Actuaciones Urbanísticas.
- d) Instalación de Actividades.

2.- Los proyectos de Urbanización especificarán los contenidos derivados del Programa con el que se tramiten simultáneamente o, en su caso, cumplimenten.

3.- La definición, clases, características, contenido y aprobación de estos proyectos quedará regulada por la Ordenanza Municipal correspondiente, cumpliendo siempre y sin contravenir la regulación aplicable vigente.

4.- Dentro de Otras Actuaciones Urbanísticas se incluyen los grupos siguientes:

a) Actuaciones estables: Comprenden este grupo, a título enunciativo:

- tala de árboles y plantación de masas arbóreas,
- movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación,
- construcción de piscinas, fosas y pozos,
- acondicionamiento de espacios libres de parcela,
- ejecución de vados para acceso de vehículos,
- construcción de cercas o cerramientos de terrenos,
- implantación de casas prefabricadas, desmontables y similares,
- instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, paradas de autobús, y análogos,
- recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada y análogos,
- instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o servicios, no incorporados a proyectos de edificación,
- vertederos de residuos o escombros,
- instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria,
- instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidas en proyectos de edificación,
- usos o instalaciones que afecten al modo de las construcciones o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

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

- vallados de obras y solares,
- sondeos de terrenos,
- apertura de zanjas y catas,
- instalación de maquinaria, andamiajes y apeos,
- ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, campamentos de temporada al aire libre y análogos,
- soportes publicitarios exteriores, incluyéndose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados.

Art. 2.16 Requisitos para la edificación de los solares. (Artículo 73 L.R.A.U.).

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 General.

2. Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

A) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban; y

B) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública. Se exceptúa la exigencia de un afianzamiento específico con este propósito, cuando el importe íntegro de dicho coste ya esté garantizado ante la Administración en virtud del artículo 66 de la L.R.A.U.

Art. 2.17. Destino provisional de los solares.

1.- En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) De descanso y estancia de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2.- Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3.-El propietario podrá conceder a otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4.- La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

5.- Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO QUINTO. INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.

Art. 2.18 Competencia municipal.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Art. 2.19 Formas de intervención.

1.- La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- c) Inspección urbanística.
- d) Sanción de las infracciones urbanísticas.
- e) Información Urbanística.

2.- La definición, clases, características, contenido y aprobación de estos procedimientos quedará regulada por la Ordenanza Municipal correspondiente, cumpliendo siempre y sin contravenir la regulación aplicable vigente.

3.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos: Parcelación, Obras, Otras Actuaciones Urbanísticas, Ocupación y Actividades e Instalaciones.

4.- El Ayuntamiento hará efectiva la publicidad del planeamiento a través de la información urbanística siguiente: Consulta directa del planeamiento, Consulta previa a la solicitud de licencia, Informes urbanísticos sobre el régimen aplicable a una finca, ámbito o sector y Cédula de Garantía Urbanística (artículo 84 L.R.A.U.).

Art. 2.20 Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Cuando los informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas en el Tablón o Boletín Municipal y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES Y OBLIGACIONES.

CAPÍTULO PRIMERO. FACULTADES URBANÍSTICAS.

Art. 3.1 Facultades del derecho de propiedad.

1. 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.
2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

Art. 3.2 Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se hace efectivo por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en la L.R.A.U. y en el Plan General.
2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular o aprovechamiento subjetivo de un terreno será, en suelo urbanizable, el resultado de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del sector en que se encuentre. A estos efectos, cada sector de suelo urbanizable integrará un área de reparto.
3. En suelo urbano, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el equivalente al aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, delimitada en los términos establecidos por el artículo 63 y concordantes de la L.R.A.U.
4. En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante o exceso de aprovechamiento, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al Ayuntamiento de Biar.
5. El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas. En cada caso de suelo urbano no sujeto a estas Actuaciones se procederá en su caso a través de las técnicas previstas en los artículos 76 a 78 de la L.R.A.U.

Art. 3.3 Derecho a edificar.

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística.
2. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras. Como regla general las licencias caducan al año de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. También caducan a consecuencia de la interrupción en la realización de las obras o actividades por un período superior al señalado. Esta prescripción se hará constar expresamente como condición de la licencia, que podrá reducir estos plazos.
3. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia al interesado.
4. Los plazos anteriores serán de aplicación mientras no exista ordenanza municipal que disponga otra cosa.

Art. 3.4 Derecho a la Edificación.

1. La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.
2. Para la autorización de escritura de declaración de obra nueva terminada por Notario o su inscripción en el Registro de la Propiedad, el interesado deberá acreditar el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de obra conforme al proyecto aprobado.

Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia municipal se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la obra realizada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación del final de obra.

3. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con este Plan General, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del correspondiente expediente de infracción urbanística.
4. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

CAPÍTULO SEGUNDO. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

Art. 3.5 Deberes de los propietarios en suelo urbano.

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, tanto de la red primaria como secundaria que se deriven de las determinaciones del Plan.
- (b) Adquirir el exceso de aprovechamiento que en cada caso corresponda en función del aprovechamiento tipo atribuido a cada terreno o solar.
- (c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los términos previstos por la legislación autonómica vigente.
- (d) Asumir, en su caso, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, realizada con sujeción estricta a la legislación vigente y formulada por el Urbanizador de la actuación, con anterioridad al inicio de la ejecución material de las obras de edificación.
- (e) Edificar los solares en el plazo fijado en el preceptiva licencia.

Art. 3.6 Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

A.- La programación y transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoriamente y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de la red secundaria al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
2. Ceder obligatoriamente y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de la red primaria que este Plan General, en su caso, incluye o adscribe al ámbito correspondiente.
3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con la red primaria o estructurante de dotaciones y servicios exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dicha red primaria requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidas en este Plan General.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento del sector, en los términos señalados en el artículo 60 y concordantes de la L.R.A.U.

5. Asumir, en su caso, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, realizada con sujeción estricta a la legislación vigente y formulada por el Urbanizador de la actuación, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
6. Costear o, en su caso, ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.
7. El resto de deberes que se derivan de la L.R.A.U.

B.- Hasta tanto no se apruebe el correspondiente Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, no será posible urbanizar los terrenos y estarán sujetos a las limitaciones a las que se refiere el art. 12 de Reglamento de Planeamiento de la Comunitat Valenciana. En cuanto a las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos, no podrán efectuarse fraccionamientos en los que resulten lotes inferiores a 2.000 metros cuadrados

Art. 3.7 Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.

Serán los regulados por los artículos 4, 5 y 6 de la Ley 4/1.992, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana y los derivados del contenido de esta Plan General.

Art. 3.8 Obligaciones de Conservación. (Artículo 86 L.R.A.U.).

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 3.9 Concreción del Aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento.

La cesión de aprovechamiento que en cada caso corresponda al Ayuntamiento de Biar, deberá realizarse en terrenos edificables, libres de cargas, de gastos de urbanización y demás afecciones o, en su defecto y a voluntad municipal, por su equivalente económico, calculado en función del valor de mercado de dicho aprovechamiento, que nunca será inferior al valor urbanístico.

Cuando el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se materialice en su equivalente económico, este se destinará al incremento del patrimonio público del suelo.

TÍTULO CUARTO. LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO PRIMERO. LOS DOS NIVELES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Art. 4.1 Ordenación estructural y Ordenación pormenorizada; distinción.

1. Las determinaciones que integran la ordenación urbanística del Plan General se dividen en: Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada.
2. La Ordenación Estructural sirve para dotar de coherencia global a la ordenación urbanística, integrando en un conjunto armónico las diversas determinaciones correspondientes a cada parte del territorio. Los Planes de desarrollo que establezcan, identifiquen o modifiquen la Ordenación Estructural serán aprobados (definitivamente) por los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.
3. La ordenación pormenorizada contiene una regulación suficiente y precisa del destino urbanístico de cada terreno y construcción. Los Planes que definan o modifiquen la ordenación Pormenorizada serán aprobados por el Ayuntamiento.

Art. 4.2 Niveles de ordenación e instrumentos de planeamiento.

1. El Plan General establece la ordenación estructural para todo el término municipal y, también, la ordenación pormenorizada de parte de él.
2. Los Planes Parciales y de Reforma Interior establecerán la ordenación pormenorizada para el sector correspondiente, aunque pueden modificar algunas determinaciones de la Ordenación Estructural cuando sean Planes de mejora de alcance modificativo del Plan General.
3. Los Planes Especiales pueden establecer tanto determinaciones de la Ordenación Estructural como de la Pormenorizada.
4. Las determinaciones de los Catálogos (independientes) de Bienes y espacios Protegidos se consideran siempre Ordenación Estructural.
5. Los Estudios de Detalle sólo establecen y desarrollan ordenación pormenorizada.
6. Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas regulan el proceso de ejecución de cualesquiera determinaciones de la ordenación urbanística, siempre las de la Ordenación Pormenorizada y, cuando ello sea preciso, también de la Estructural.

CAPÍTULO SEGUNDO. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Art. 4.3 Elementos integrantes de la Ordenación estructural.

La Ordenación estructural está formada por las siguientes determinaciones:

- A) Directrices definitorias de al estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- B) Clasificación del suelo.
- C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo 14 de la LRAU, sea de aplicación. (Parámetros tipológicos en función de la utilización característica propia de su destino).
- D) Ordenación del suelo no urbanizable.
- E) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.
- F) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.
- G) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.
- H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan general, indicando, como mínimo, las posible tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.
- I) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- J) Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público. (V. artículo17.1 L.R.A.U.).

Art. 4.4 La clasificación del suelo.

1. La clasificación urbanística del suelo la constituye y confiere el Plan y sólo éste podrá establecerla, mantenerla o modificarla.
2. El planeamiento clasifica el suelo en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, diferenciando sus respectivos ámbitos espaciales. (Artículo 8.1 y 2 L.R.A.U.).

Art. 4.5 Clasificación del suelo urbano y urbanizable.

El Plan clasifica como suelo urbano u urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial, se pretenden mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización, con arreglo a lo dispuesto en los artículos siguientes. (Artículo 9.1. L.R.A.U.).

Art. 4.6 Suelo urbano.

1. El Plan clasifica como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo se llevará a cabo, principalmente, de forma directa o mediante Actuaciones Aisladas. En algunos supuestos, se delimitan unidades de ejecución a desarrollar por Actuaciones Integradas.
2. Salvo en los casos de unidades de ejecución, la clasificación como suelo urbano supone que el terreno puede ser desarrollado mediante Actuaciones Aisladas mientras no se apruebe un Programa.
3. En suelo urbano pueden desarrollarse Actuaciones Integradas y Programas según lo previsto en los artículos 33.6, 33.7, y 74 de la LRAU; la mera aprobación de estos Programas no modifica la clasificación del suelo urbano. (Artículo 74 L.R.A.U.).

Art. 4.7 Suelo urbanizable.

1. La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas (Unidades de Ejecución). Con las salvedades del artículo anterior, los terrenos en que éstas estén previstas por el planeamiento tendrán la consideración de suelo urbanizable. (Artículo 9.1. L.R.A.U.).
2. La clasificación de un terreno como suelo urbanizable supone que su urbanización sólo puede realizarse mediante Actuación Integrada y no mediante Actuación Aislada. No obstante también pueden realizarse en este suelo obras públicas, sin necesidad de Actuación Integrada, cuando con ellas no se conformen solares.
3. Son clasificados como suelo urbanizable:
 - A) Los terrenos ordenados pormenorizadamente que el Plan General incluye en las Unidades de Ejecución de esta clase de suelo.
 - B) Los que incluye en sectores de Planeamiento Parcial.
 - C) Las reservas de suelo de la Red Primaria que no se incluyen en ningún Sector pero que el Plan clasifica como suelo urbanizable.

Art. 4.8 Categorías de suelo urbanizable: suelo urbanizable programado y no programado.

1. La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat. (Artículo 10 L.R.A.U.).

2. A efectos de valoraciones y régimen urbanístico de la propiedad inmueble se considera suelo *no programado* el que no cuenta con Programa aprobado en vigor; se considera *Programado* el que ya cuenta con Programa aprobado mientras éste se encuentre vigente.

Art. 4.9 Suelo no urbanizable.

1. El Plan General clasifica como suelo no urbanizable:
 - A) El dominio público natural marítimo e hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
 - B) Los terrenos que están sujetos a un régimen específico de protección o mejora por una medida en vigor adoptada conforme, bien a la propia legislación de la ordenación territorial o urbanística, bien a la reguladora de la conservación de la naturaleza, flora y fauna, del patrimonio histórico o artístico o del medio ambiente.
 - C) Los terrenos que, aún no estando comprendidos en el supuesto de la letra anterior, reúnen valores o presentan características que, conforme a la legislación urbanística, de protección del patrimonio histórico, de conservación de la naturaleza, fauna y flora o del medio ambiente, los hagan merecedores de una especial protección.
 - D) Los terrenos cuyo uso o aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal actual debe ser mantenido y aquéllos que, en virtud de los planes o programas de dichos sectores primarios productivos o por razón del modelo social-económico y territorial adoptado, deban ser objeto de tal uso o aprovechamiento.
 - E) Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deben ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo.

2. El Plan puede prever y ordenar reservas de suelo dotacional en suelo no urbanizable cuando sea conveniente para el mejor servicio público, pero la ejecución de infraestructuras de finalidad urbanizadora, en esta clase de suelo, quedará restringida a los casos previstos por la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat y sujeta a los requisitos que en ella se establezcan. (Artículo 11 L.R.A.U.).

La mera calificación de reservas de terreno con destino dotacional en suelo no urbanizable no comporta su reclasificación.

3. En todo caso, se clasifican como:
 - A) Suelo no urbanizable de especial protección en alguna de sus categorías específicas: Los terrenos a que se refieren los apartados A), B) y C) del número 1 anterior y los de uso o aprovechamiento forestal.
 - B) Suelo no urbanizable común: Los terrenos a que se refiere el apartado D) y E) del número 1 anterior.

Art. 4.10 División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

El planeamiento divide el territorio municipal en zonas de ordenación urbanística. A cada una de ellas le asigna una normativa de edificación, parcelación y uso global del suelo. Dichas zonas se regulan en el Título Séptimo y los Títulos correspondientes a las distintas clases de suelo de estas Normas.

Art. 4.11 Núcleo histórico tradicional y ordenación de inmuebles catalogados.

1. El Plan General delimita, como zona diferenciada, un núcleo histórico tradicional, donde la ordenación urbanística mantiene la trama urbana en las mismas condiciones actuales.
2. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, el planeamiento cataloga los bienes inmuebles y adopta las medidas protectoras que, conforme a aquellas, resulten de interés. (Artículo 17.3 L.R.A.U.).
3. El catálogo de bienes y espacios protegidos contenido en el Plan General se considerará Ordenación estructural; en cambio la Catalogación complementaria que, sin modificar el instrumento antes mencionado, se contenga en Planes Parciales o de Reforma Interior, se considerará Ordenación Pormenorizada.

Art. 4.12 Delimitación de sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

1. El suelo urbanizable pendiente de ordenación pormenorizada se divide en sectores por el Plan General; la sectorización permite un desarrollo adecuado en Planes Parciales.
2. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.
3. Cada Plan podrá ser ejecutado mediante una o varias Unidades de Ejecución.
4. Cuando el perímetro del sector se configure con ejes viarios de la Red Primaria, éstos se deberán urbanizar en toda su anchura y nunca por mitad o por franjas parciales de la sección transversal de la vía, salvo que cuenten con una mediana. Ello no impide que la superficie del viario sí pueda distribuirse entre distintas áreas de reparto, ni obsta para que

las condiciones de conexión e integración de la urbanización puedan exigir la ejecución del eje viario previa o simultánea al sector contiguo que se desarrolle primero.

Art. 4.13 Tratamiento conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

El Plan General, en todas las clases de suelo, refleja la existencia o las previsiones de bienes y obras de dominio público no Municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les son propias conforme a su legislación reguladora.

Los anteriores bienes y las disposiciones para su protección se pueden concretar como sigue:

- Carreteras. En el plano de ordenación estructural: Zonas de ordenación urbanística y Red Primaria se ha identificado las carreteras y redes de comunicación de titularidad supramunicipal que son objeto de medidas específicas de protección reguladas por la legislación sectorial correspondiente y especificando la línea de edificación.

Asimismo en el mismo plano citado se identifican las vías pecuarias y sus anchos legales para las que son de aplicación las Normas de Protección del Reglamento de Vías Pecuarias de la Generalitat Valenciana.

En el cuadro adjunto se indican los entornos de afección y líneas de edificación de las carreteras tanto supramunicipales como locales, caminos y vías pecuarias, siendo los entornos de afección aplicables en cualquier tipo de suelo afectado.

CLASE DE SERVICIO O LÍNEA DE COMUNICACIÓN	ENTORNO DE ZONAS DE AFECCIÓN	SEPARACIÓN EDIFICACIONES O INSTALACIONES A ARISTA EXTERIOR O VÍA.	
		De los Edificios. (m)	De los Cerramientos vallados, lindes. (m).
1.- Carreteras.			
Autopistas, autovías y vías rápidas del estado.	100	50	50
Vías rápidas de la Comunidad y vías Red Básica.	50	25	25
Resto.	--s/ planos	18	18
2.-Caminos.	--	--	mínimo 5m. a borde
3.- Vías Pecuarias.	Según planos.	Según autorización Consellería de Agricultura.	

- Cauces: Dominio público de 5 metros y zona de policía de 100 metros a cada lado del cauce.

Art. 4.14 Determinaciones de la Ordenación Estructural relativas a la redacción de Planes Parciales.

Son determinaciones de la Ordenación Estructural fijadas por el Plan General y que, en todo caso, debe respetar el Plan Parcial, las condiciones establecidas en las fichas de planeamiento que hacen referencia a las cuestiones siguientes:

- A) Descripción de la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad.
- B) Señalamiento de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.
- C) Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector.
- D) Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima del índice de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.
- E) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar alguna determinada dotación o equipamiento dentro del sector.
- F) Consignación de los objetivos sociales o medioambientales más importantes que hayan de ponderarse al concretar la ordenación pormenorizada.
- G) Indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar en la superficie Computable del Sector.
- H) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización. Estas Normas y condiciones se establecen para cada Plan Parcial en la correspondiente ficha de planeamiento y programación, y/o con carácter general para todos ellos en las Ordenanzas Municipales que pueda aprobar el Ayuntamiento.

CAPÍTULO TERCERO. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Art. 4.15 Elementos integrantes de la Ordenación Pormenorizada.

La Ordenación Pormenorizada está compuesta por las siguientes determinaciones:

- A) Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- B) Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos.
- C) Fijación de alineaciones y rasantes.
- D) Concreción de los usos o destinos urbanísticos y las edificaciones previsibles en cada terreno, dentro de la definición global de los mismos establecida por la Ordenación Estructural para el sector o área.
- E) Ordenación de los volúmenes y alturas construibles sobre o bajo rasante, bien sea mediante distribución sobre parcela neta o parámetros geométricos envolventes del volumen edificable o mediante definición gráfica de éstos últimos
- F) Determinación de la normativa reguladora de la edificación aplicable dentro de las opciones globales previstas en la ordenación estructural, para el sector o área.
Forma parte de la ordenación pormenorizada la reglamentación detallada mediante Ordenanzas del uso pormenorizado y condiciones higiénico - sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno, respetando el aprovechamiento y las bases tipológicas impuestas por la Ordenación Estructural.
- G) Otras determinaciones análogas.

CAPÍTULO CUARTO. LA RED DE DOTACIONES PUBLICAS.

Art. 4.16 Redes Primaria y Secundaria de dotaciones públicas.

El planeamiento reserva terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo una Red Primaria y una Red Secundaria. Ambas se configuran como conjunto integrado de espacios dotacionales, cuyos elementos se estructuran comunicados y coordinados entre sí.

Art. 4.17 La Red Primaria de reservas de suelo dotacional. Función en el sistema de planeamiento.

1. 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 servirá para equilibrar, cohesionar e integrar las diversas partes del territorio y de la ciudad, evitando incompatibilidades funcionales entre los distintos planes que desarrollen el General (V. 17.1.J.LRAU).
2. La Red Primaria es una determinación propia de la ordenación urbanística estructural y se incluyen en ella las reservas de suelo para dotaciones públicas cuya ubicación mejor conviene al Plan General y, en concreto, las siguientes:
 - A) Parques públicos en la proporción mínima exigible.
 - B) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.
 - C) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.
 - D) Terrenos dotacionales cuya reserva conviene prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.
 - E) Vías públicas e infraestructuras que prestan servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria (artículo 17.2.L.R.A.U.).

Art. 4.18 Red Secundaria.

1. La Red Secundaria complementa la Primaria de modo que entre ambas integran la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento.

2. La Red Secundaria es una determinación propia de la ordenación pormenorizada; determina la configuración del modelo de parcelación y separa los espacios dotacionales de destino público de los que tienen destino privado.

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO PRIMERO. REGULACIÓN DE USOS.

Art. 5.1 Regulación de usos.

1. El Plan General define de forma detallada los usos a que puedan ser afectados los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizables ordenados pormenorizadamente.
2. En las áreas de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, señalan el uso global de cada sector y, en su caso, los usos complementarios. Además, fijan la proporción admisible de usos compatibles, que no podrá rebasar el 30 % del total del techo edificable, límite éste que se entenderá como máximo en ausencia de su determinación concreta.
3. En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos admisibles y se entienden prohibidos los no expresamente admitidos.

Art. 5.2 Usos admisibles y usos prohibidos.

1. Se entiende por uso admisible aquel cuya implantación es permitida por el Plan General. Los espacios adscritos a un uso admisible pueden ser limitados. Además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.
2. Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no es permitida por el Plan General.

Art. 5.3 Usos provisionales.

1. Se consideran usos provisionales los que, no estando prohibidos por el Plan General, se establecen de manera temporal, no requieren obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del planeamiento.
2. Estos usos pueden autorizarse, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente, a precario. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el Ayuntamiento acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba con las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad.
3. La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de lo cual caducará. Sólo podrán renovarse hasta un máximo de tres veces las autorizaciones de usos provisionales en suelos calificados de sistema de jardines y zonas verdes.

Art. 5.4 Usos fuera de ordenación.

Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y que resulten disconformes con el mismo, se considerarán como fuera de ordenación.

Art. 5.5 Desarrollo de la regulación de usos.

1. En el suelo urbano y en el urbanizable con ordenación pormenorizada, mediante una ordenanza específica se pueden hacer más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos admitidos.
2. Asimismo los Planes de Reforma Interior pueden: restringir las localizaciones y características de los usos; prohibir usos admitidos por el Plan y admitir usos no contemplados por el Plan siempre que sean compatibles con los establecidos por éste.
3. En el suelo urbanizable sin la ordenación pormenorizada, los Planes Parciales regularán detalladamente los usos admitidos.
4. En general, los Planes Especiales de protección pueden establecer limitaciones de usos.

Art. 5.6 Clasificación.

Los usos contemplados en este Plan General (edificables o no) se clasifican globalmente en:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Económico-Terciario.
- d) Dotacional.

Art. 5.7 Limitación.

Solamente podrán instalarse en suelo ordenado las actividades, clasificadas o no, que por su propia naturaleza o por aplicación de medidas correctoras, resultasen inocuas según lo dispuesto en la vigente legislación de Actividades Calificadas.

CAPÍTULO SEGUNDO.

USO RESIDENCIAL.

Art. 5.8 Definición y clasificación.

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se distinguen las siguientes clases:

A).- Vivienda familiar:

cuando la residencia se destina al alojamiento de personas, individual o colectivamente o formando núcleo familiar, con independencia de la relación de parentesco.

Por su organización estructural y tipología se distinguen dos categorías:

- a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda con acceso exclusivo desde el espacio exterior.
- b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas, en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico aplicable en función de beneficios estatales o autonómicos, se distinguen otras dos categorías independientes de las anteriores:

- Vivienda de Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente estando sujeta a los condicionantes derivados de aquélla.
- Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección estatal o autonómica.

B).- Residencia comunitaria:

cuando se destina al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia o similar, incluidas casas de huéspedes.

Art. 5.9 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva planta.
2. Las Viviendas con Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

Art. 5.10 Condiciones de habitabilidad, diseño y calidad.

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Aprobada por Decreto 286/1.997 de 25 de noviembre del Gobierno Valenciano y cuantos reglamentos de desarrollo de la misma se aprueben.

Art. 5.11 Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, sin perjuicio de lo que pueden disponer las normas particulares de cada zona. Tal condición únicamente será obligatoria a las parcelas que, en el momento de la entrada en vigor del Plan General, se les pueda inscribir un rectángulo de 15 x 20 metros. Las parcelas de menor dimensión resultado de parcelaciones, segregaciones, etc., formalizadas en escritura pública con fecha posterior deberán cumplir asimismo la dotación de aparcamiento. La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 m. y deberán cumplirse las condiciones que, para los aparcamientos de V.P.O. establezcan las normas de habitabilidad, diseño y calidad señalada en el artículo anterior.

Art. 5.12 Condiciones de la residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje. La normativa complementaria a aplicar a los edificios destinados a residencia comunitaria será la que en cada momento establezca la Generalitat Valenciana para los usos hoteleros y alojamientos temporales.

CAPÍTULO TERCERO.

USO INDUSTRIAL.

Art. 5.13 Definición y clases.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes y productos. Comprende las siguientes categorias:

- a) Producción industrial: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias técnicas, económica y espacialmente ligadas a la principal (epígrafes 13, 22, 24, 25, 961 y rúbricas 3, 4 y 5 completas de la C.N.A.E.).
- b) Almacenaje y comercio mayorista: Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Asimismo se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica (epígrafes 61, 62, 63, 645, 754, 85 y 92 de la C.N.A.E.).
- c) Restauración de bienes de consumo: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la reparación de objetos de consumo doméstico sin que pierdan su naturaleza inicial (epígrafes 67 y 971 de la C.N.A.E.).
- d) Producción artesanal y artística: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos manuales o mecanizados a pequeña escala (epígrafe 966 de la C.N.A.E. y las comprendidas en las rúbricas 3 y 4 que por su carácter lo sean).

En relación con esta clasificación y a los efectos de su localización espacial, se consideran cuatro tipos de situación:

1. Construcción aislada (a/b): Ocupando toda una parcela en zona de uso característico.
2. Nave-almacén (a/b/c): Ocupando todo o parte de un edificio en zona de uso característico.
3. Local de trabajo (a/b/c): Ocupando parte de un edificio en zona de uso compatible.
4. Taller doméstico (c/d): Ocupando alguna habitación de la vivienda del titular de la actividad, o en planta baja.

Art. 5.14 Condiciones comunes.

Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones técnicas, de dotación, funcionamiento, etc., aplicables a los usos y actividades industriales.

Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas serán aplicables las siguientes determinaciones:

1. Regulación técnica: Las características técnicas de las actividades contempladas, en relación con su situación, no sobrepasarán los valores del siguiente cuadro:

SITUACIÓN.	POTENCIA MECÁNICA.	NIVEL SONORO.	EMISIÓN.
1	Potencia Ilimitada.	D-70/80 N-50/80	1, 5/2, 5/20
2	400 kw (0,100 kw/m ²).	D-45/75 N-35/70	1, 0/2, 0/5
3	15 kw (0,075 kw/m ²).	D-40/60 N-30/45	0, 5/1, 5/1, 5
4	15 kw. (0,59 kw/m ²).	D-35/55 N-0/0	0, 0/1, 0/1
NIVEL SONORO	Día – Exterior / interior.		Noche – Exterior / Interior.
EMISIÓN GASEOSA	I. Ringelmann: Finc. / Arranque / Emisión (Kg/hora).		

2. Dotación de aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie y fracción superior a cincuenta (50), a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

3. Ordenación de la carga y descarga: Cuando la superficie de producción y/o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

Para superficies superiores a mil (1000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

4. Servicios de aseo: Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

Art. 5.15 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración o cambio de uso.
2. Las presentes Normas, así como las regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se considerarán de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva creación o de

reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

CAPÍTULO CUARTO.

USO ECONÓMICO TERCIARIO.

Art. 5.16 Definición y clasificación.

El uso económico-terciario es el que tiene por objeto la prestación de servicios, no considerados como dotaciones, a organismos, empresas y al público en general.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Comercio: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo (epígrafes 641 a 648, 972, 973 y 979 de la C.N.A.E.).

B) Oficinas: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc., a las empresas o a los particulares. También se incluyen funciones secundarias ligadas a otras actividades que requieran espacio adecuado separado de su función básica.

C) Hostelería: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas. Se consideran dos categorías:

- a) Servicio de cafetería (epígrafes 651 y 653 de la C.N.A.E.)
- b) Servicio de hospedaje (epígrafe 66 de la C.N.A.E., excepto el 669.1)

D) Reunión: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de proporcionar recreo y diversión de carácter esencialmente no cultural. Se consideran dos categorías:

- a) Recreativo (epígrafe 969 de la C.N.A.E.).
- b) De espectáculos (epígrafe 652 de la C.N.A.E.).

En relación con esta clasificación y a los efectos de localización espacial, se consideran tres tipos de situación:

1. Edificio exclusivo (A/B/C/D): Ocupando todo un edificio en zona de uso compatible.
2. Local de negocio (A/B/C/D): Ocupando parte de un edificio en zona de uso compatible.
3. Despacho doméstico (A/B): Ocupando alguna habitación de la vivienda del titular.

Art. 5.17 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los usos económico-terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de obra nueva.

Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones técnicas, de dotación, funcionamiento, etc., aplicables a los usos y actividades económico-terciarias.

Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas serán aplicables las determinaciones de los artículos siguientes:

Art. 5.18 Condiciones del comercio.

1. Dimensiones: 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.
2. Circulación interior: En todos los locales comerciales los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual al resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
3. Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo a techo será en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros 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.
4. Aseos: 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 adicionales se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
5. Pasajes comerciales: Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, con una anchura superior a cuatro (4) metros.
6. Almacenamiento de productos alimentarios: Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10 %) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.
7. Condiciones de autorización: Para la concesión de licencia municipal a establecimientos clasificados como "gran superficie de venta al detall", será requisito necesario la presentación por el interesado de la autorización de la Conselleria de Industria y Comercio.

Se considerará, e, todo caso un establecimiento de "gran superficie comercial" aquel que tenga una superficie dedicada a la venta igual o superior a 600 m² de superficie útil de sala de ventas (artículo 17 de la Ley 8/1.986, de la Generalitat Valenciana, de la Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales).

Lo anterior afecta igualmente a los "establecimientos colectivos" que superen tales dimensiones, entendiéndose como tales "aquellos integrados por un conjunto de locales de venta, situado o no en un mismo recinto, que han sido proyectados conjuntamente o que estén relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten, en los que se

ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente (artículo 2.2, Decreto 256/1.994)".

Las Ordenanzas Municipales que puedan aprobarse incorporarán las prescripciones anteriores relativas a autorizaciones y licencias.

Art. 5.19 Condiciones de las oficinas.

1. Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo a techo será en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros 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.
2. Aseos: Los locales destinados a oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros adicionales se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

Art. 5.20 Condiciones del hospedaje.

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a un (1) metro.
2. Aseos: Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil.
3. Aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres habitaciones si resultase número mayor.

Art. 5.21 Condiciones de las salas de reunión.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento de General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y/o legislación autonómica aplicable.

CAPÍTULO QUINTO.

USO DOTACIONAL.

Art. 5.22 Definición y clases.

El uso Dotacional es el referido al conjunto de actividades, tanto públicas como privadas, que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el desarrollo individual y colectivo.

Se consideran cuatro grandes grupos dotacionales en razón de la naturaleza de su función global: Viario, Jardines y Zonas Verdes, Equipamientos e Infraestructuras.

Las dotaciones públicas, atendiendo al uso al que se destinen, son calificadas por el Plan como:

- ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES: (ZV)

- RED VIARIA:
 - Viario (V)
 - Aparcamiento (A)

- EQUIPAMIENTOS:
 - Educativo-cultural (EC)
 - Deportivo-recreativo (DR)
 - Asistencial-social (AS)
 - Administrativo-Institucional (AI)

- INFRAESTRUCTURAS-SERVICIO URBANO: (IU)

Las reservas de suelo con destino dotacional público, tanto en la Red Primaria como en la Secundaria, se delimitan diferenciando cada uno de los usos antes especificados. Este Plan y los instrumentos de desarrollo del mismo identificarán cada dotación con las siglas expresadas en el número anterior, precedidas de la letra P si es dotación de la Red Primaria, y precedidas de la letra S si es de la Secundaria. La red viaria no señalizada y no incluida en los planos de red primaria como tal, se entenderá incluida en la secundaria.

CAPÍTULO SEXTO.

USO DOTACIONAL VIARIO.

Art. 5.23. **Definición.**

El sistema viario comprende los espacios que se destinan, por este Plan General, a ser utilizados para el tránsito de vehículos y personas. Se consideran elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos, los arcenes, los lugares de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y las reservas para ampliación de viales existentes.

Art. 5.24. **Desarrollo.**

1.- Las líneas que delimitan la red viaria estructurante en los planos de ordenación indican la magnitud y disposición de suelo reservado por ésta.

Siguiendo estas indicaciones el Plan Parcial o Especial, en su caso, señalará las alineaciones y rasantes y precisará el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas.

2.- Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria estructurante establecida en el Plan General. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los planos de ordenación y resolver el enlace de la red primaria con la secundaria. En suelo urbano y urbanizable pormenorizado estas precisiones podrán hacerse también mediante Estudios de Detalle o Planes de Reforma Interior.

3.- Las modificaciones de la red viaria primaria que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior deberán de tramitarse y justificarse como modificaciones del Plan General.

Art. 5.25. **Publicidad.**

Hasta que no se apruebe por el Ayuntamiento de Biar una Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior, no se permitirá la instalación de carteles publicitarios en el ámbito territorial de aplicación de este Plan General, ni siquiera encarados a las vías públicas.

Sólo serán admisibles los rótulos en fachada referidos a la actividad que se desarrolla en cada local o edificio, siempre que no se contradiga lo dispuesto en las normas particulares de cada zona.

Art. 5.26. **Vialidad peatonal.**

Comprende el suelo que se destina a vías para peatones y circulación restringida de vehículos únicamente para emergencias y en algún caso vecinos. Su anchura mínima será de seis (6) metros para las de nueva creación. En cada caso, el Ayuntamiento decidirá las calles que tendrán la consideración de viario peatonal.

Los planos de ordenación de este Plan fijan trazos discontinuos en el interior de algunas manzanas edificables, cuyo significado es que se deberá dejar un paso peatonal en planta baja.

Art. 5.27. Vialidad rodada.

En los supuestos no especificados en el artículo anterior, la vialidad se entenderá como rodada incluso las isletas de cruces.

Condiciones de calidad relativas a la nueva Red Viaria.

La definición de la Red Viaria, tendrá en consideración las magnitudes del tráfico previsto y un modelo viable de circulación, así como las relaciones con el sistema de transporte. Los proyectos de urbanización adoptarán las medidas exigibles para facilitar la accesibilidad y tránsito de personas discapacitadas.

Condiciones de calidad relativas al Viario (RV).

1. La red viaria de cada sector debe quedar jerarquizada en calles de diversas categorías (según ancho de vía). Las vías de la Red Primaria de nueva creación tendrán un ancho mínimo de 12 metros (si bien para desarrollos no previstos en el Plan es recomendable un mínimo de 16 metros); las vías de la Red Secundaria respetarán el ancho mínimo de 10 metros. En casos objetivamente justificados podrá disminuirse el mínimo a 8 metros, siempre que la disminución no afecte a más del 10 % del total de la superficie de viario prevista para el área o sector.
2. El planeamiento de desarrollo diferenciará claramente las calzadas de las aceras y las vías peatonales de las susceptibles de tránsito rodado. En vías públicas de nueva creación que sean susceptibles de tránsito rodado:
 - A) Las calzadas han de permitir, al menos, el cruce o adelantamiento entre un vehículo de emergencias y un autobús de transporte público y además tener previstas y satisfechas las necesidades de aparcamiento, ya sea mediante un carril- como mínimo- adicional respecto a los exigibles para circular, o bien, mediante previsión equivalente de aparcamientos públicos funcionalmente conectados a la vía (en dársenas anexas, subsuelo público u otras soluciones análogas)
 - B) Las aceras han de servir tanto como elemento de separación entre las parcelas y las calzadas como de vía de tránsito peatonal en condiciones adecuadas. Su anchura y forma permitirá, en calles de nueva creación, la circulación paralela o cruzada de tres o más peatones, uno de ellos en silla de ruedas, así como la plantación de arbolado o la instalación de elementos de mobiliario urbano. El ancho no será nunca inferior a dos metros.

Condiciones de calidad relativas a los aparcamientos (Av)

1. Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada serán establecidas por el planeamiento de desarrollo, en su normativa urbanística, según las necesidades de cada zona y, en suelo urbanizable, nunca pueden ser inferiores a los siguientes módulos irrenunciables:
 - Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio: 1 plaza por unidad residencial.
 - Si hay usos terciarios previstos en parte del edificio o parcela (como en plantas bajas): 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos de este uso.
 - En parcelas de uso terciario de carácter comercial o recreativo: 1 plaza por cada 25 m² construidos.
 - En parcela de uso hotelero (o apartamento turístico sujeto a la regulación sectorial de éstos): una plaza por cada 200 m² construidos, debiéndose hacer previsión de aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.
 - En parcelas de uso hostelero: 1 plaza por cada 50 m² construidos.
 - En parcelas de uso terciario distinto del anteriormente regulado: 1 plaza por cada 100 m².
 - En usos industriales: 1 plaza por cada 150 m² construidos.
 - En parcelas de equipamiento público: las que contemple su regulación específica.
2. El número de plazas de aparcamiento público deberá ser proporcionado tanto a la densidad como a las características de la Red Viaria. Las necesidades de aparcamiento público pueden quedar atendidas en los márgenes de las calzadas, dentro del viario (V, v) siempre que las mismas cuenten con anchura suficiente para que ello no entorpezca el tráfico rodado.
3. Las plazas de aparcamiento público tendrán una dimensión mínima de 2'5 por 5 metros, y un 2 % de ellas estarán reservadas a conductores discapacitados.

Condiciones de las secciones transversales del viario.- Secciones tipo.

En el suelo urbano y el urbanizable con ordenación pormenorizada, el viario de nueva ejecución deberá ajustar sus secciones transversales a las siguientes secciones tipo definidas en función del ancho total y diferenciando aceras, aparcamientos y calzada de circulación rodada:

Ancho total vial	Acera o peatonal	aparcamiento	calzada	aparcamiento	Acera o peatonal
20	4	2.5	7	2.5	4
18	3	2.5	7	2.5	3
16	2	2.5	7	2.5	2
14	2	2.5	7		2.5
12	2	2.5	5.5		2
10	2	2.5	3.5		2
8	2		4		2

(anchos en metros)

Los proyectos de urbanización, de forma razonada, podrán alterar las anteriores magnitudes siempre que no reduzcan la superficie peatonal ni la dotación de aparcamientos, pudiendo acumular anchos a las distintas bandas, y variar las dimensiones de las mismas.

CAPÍTULO SÉPTIMO.

USO DOTACIONAL DE JARDINES Y ZONAS VERDES.

Art. 5.28. Definición.

Comprende los terrenos de uso y dominio público destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la población.

Art. 5.29. Usos y condiciones.

Se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos, entre las que se encuentran las de carácter deportivo y recreativo y el aparcamiento de vehículos en el subsuelo cuando ello no suponga la pérdida de arbolado existente.

1.- La ordenación de los jardines y zonas verdes públicas se hará de acuerdo con las características naturales del término municipal y procurará adecuarse al entorno en el que se ubiquen.

2.- En aquellas áreas de jardín urbano cuya superficie sea superior a 1.500 m², se admiten edificaciones e instalaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público, así como las infraestructuras técnicas existentes en la actualidad (C.T., etc.), que cumplan las siguientes condiciones:

- a) El total de las edificaciones de cada jardín urbano no ocupará más del 5 % de la superficie total.
- b) La altura máxima de las edificaciones o instalaciones será de 5 metros.
- c) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al arbolado y asoleamiento del jardín.

3.- El diseño de los jardines y zonas verdes, teniendo en cuenta en su composición el criterio de economía de mantenimiento, se basará en los siguientes elementos básicos:

- a) Zonas de recreo infantil, equipadas con mobiliario lúdico y áreas de arena.
- b) Zonas de juegos libres, formadas por campos de juegos y deportes informales.
- c) Zonas de estancia, acondicionadas para el reposo y el recreo pasivo.
- d) Zonas de plantación, integradas por espacios vegetales y ornamentales.
- e) Zonas de ornato, constituidas por elementos como pérgolas, estanques, fuentes, esculturas, escalinatas, templetos, etc.

Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes de instrumentos de desarrollo del P.G.

Las Zonas verdes y espacios libres públicos, para su cómputo, deberán:

- A) Poseer condiciones apropiadas para la implantación de especies vegetales.
- B) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
- C) Tener conformación apta para servir al esparcimiento ciudadano, además de ser útiles para desahogo de la edificación circundante.
- D) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.
- E) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria sin utilidad intrínseca como área de estancia y paseo público.
- F) Sólo se destinarán, sobre rasante, a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino.
- G) Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado.
- H) La superficie mínima será de 1.000 m².

CAPÍTULO OCTAVO.

USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.

Art. 5.30. Definición y régimen.

Comprende los suelos que se dediquen a usos públicos o colectivos de formación, asistencia y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad a los vecinos. El suelo adscrito a este sistema será, en ejecución del Plan General y de los instrumentos que lo desarrollen, de titularidad pública, si bien la gestión puede atribuirse al sector privado.

No obstante, los equipamientos existentes de titularidad privada, mientras estén destinados al uso previsto, continuarán en régimen de propiedad privada.

Art. 5.31. Clases.

El sistema de equipamientos comprende las siguientes clases:

- Educativo-cultural (EC): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad. A estos efectos, se incluyen también en esta clase los edificios religiosos.
- Deportivo-recreativo (DR): recintos cerrados (cubiertos o descubiertos) para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos y ocio.
- Asistencial-social (AS): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.
- Administrativo-Institucional (AI): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales o militares.

Art. 5.32. Condiciones de la edificación.

- 1.- La edificación en estas áreas se ajustará a las necesidades funcionales propios de cada equipamiento, al respeto de los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.
- 2.- En suelo urbano y urbanizable pormenorizado, deberán respetarse los parámetros de edificación de la zona en la que se encuentra el equipamiento.
- 3.- Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe el área de equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un Estudio de Detalle o Plan Especial en su caso, que respetando los criterios expuestos en este artículo, proponga la ordenación de los volúmenes ajustada a los fines que se persiguen o la modificación de los parámetros urbanísticos aplicables.
- 4.- Los equipamientos de titularidad pública promovidos por la Administración estatal, autonómica o local, se ajustarán a la legislación sectorial correspondiente si esta existe. Caso de no disponer de ella se aplicarán los parámetros de edificación que correspondan al tipo de la

ordenación de la zona con la posibilidad de modificación mediante lo dispuesto en el número 3 de este artículo.

Art. 5.33. Concesiones para equipamientos.

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones, que en ejecución del Plan General será de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento o dotación correspondiente.

Esta concesión que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años. El mismo tratamiento será aplicable para la utilización del subsuelo público cuando se destine a aparcamiento.

Condiciones de calidad relativas a los equipamientos.

En todo sector que cuente con más de 8.000 m² edificables de uso residencial debe haber al menos un parcela reservada a equipamiento. El emplazamiento de estas parcelas dentro de cada sector debe justificar que se ha escogido el punto más idóneo para el servicio y un entorno urbano acorde con su destino.

Asimismo, las dimensiones de cada una de las reservas con destino a equipamiento habrán de ser suficientes para su función, debiéndose ponderar las exigencias de la reglamentación sectorial respecto a la formación de unidades completas para ello.

CAPÍTULO NOVENO.

USO DOTACIONAL PARA LAS INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.

Art. 5.34. Definición.

El uso Dotacional para las infraestructuras y servicios urbanos es el relativo a los espacios vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana.

Art. 5.35. Contenido y clasificación.

1.- El presente Plan General contiene la ordenación de las infraestructuras, sin perjuicio de lo que regula la legislación técnica específica sobre la materia.

2.- Se distinguen las siguientes clases de infraestructuras de servicios técnicos:

a) Abastecimiento de aguas: que comprende el origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución del agua.

b) Saneamiento, que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos.

c) Residuos sólidos: que comprende los centros de tratamiento de basuras y las áreas destinadas o autorizadas para el vertido de tierras y escombros.

d) Energía eléctrica: que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.

e) Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.

Art. 5.36. Condiciones de uso y funcionales.

1.- Sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.

2.- Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyan el entorno de estos servicios recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del municipio.

Art. 5.37. Condiciones específicas de los residuos sólidos.

1.- A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras: aquellos procedentes de actividades de vaciado y desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras.

b) Residuos de escombros: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación.

c) Residuos orgánicos: aquellos procedentes de las actividades domésticas y asimilables que no sean reciclables ni contaminantes.

d) Residuos industriales: aquellos procedentes de las actividades industriales y similares.

e) Residuos de recogida selectiva: aquellos que pueden ser reutilizados (vidrio, papel, cartón, plástico, metal, etc.) y los que conviene separar por sus efectos contaminantes (pilas, aceites, etc.).

2.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de cada clase se determinarán por el Ayuntamiento de Biar en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos y obtención de rellenos, previa aprobación del correspondiente proyecto por el órgano competente de la Generalitat Valenciana.

3.- Se procurará fomentar entre la población la recogida selectiva de los residuos sólidos, facilitando información al respecto y disponiendo de los contenedores adecuados para ello.

Con el fin de facilitar la futura recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, en los viales de nueva urbanización se reservará suelo para la ubicación de contenedores de, al menos, tres tipos de residuos.

TÍTULO SEXTO.

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO.

ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 6.1. Tipos de Ordenación.-

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

- (a) Edificación según alineación de vial.
Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la altura máxima y la profundidad edificable.
- (b) Edificación aislada.
Corresponde al tipo de edificación abierta, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, ocupación máxima, un índice de edificabilidad y unas distancias a lindes de parcela.

CAPÍTULO SEGUNDO.

DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.

Art. 6.2. De las parcelas.

1. Parcela.

Unidad predial, deslindada y registrada.

(a) Se entiende por parcela toda fracción de superficie de suelo urbano susceptible de edificación.

(b) El concepto de parcela es independiente, a estos solos efectos, de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad.

(c) Las parcelas mínimas se establecen para cada zona y serán indivisibles.

2. Solar.

Tendrán la consideración de solar las parcelas que reúnan los requisitos establecidos por la legislación urbanística vigente. (Artículo 6.1. L.R.A.U.).

3. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Dimensión máxima y/o mínima de linderos. Es la establecida por este P.G. para uno o varios linderos de parcela. Puede expresarse tanto en valores absolutos como de relación entre linderos.

Frente de parcela o solar o lindero frontal

Se denomina frente de parcela o solar al lindero o linderos situados sobre la alineación exterior.

Cuando una parcela tenga más de un lindero en contacto con la vía pública o espacio libre público, tendrán consideración de frente de parcela todas ellas.

4. Superficie de Parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

5. Parcela máxima y/o mínima.

Son parámetros relativos a superficies de parcela y longitudes de linderos que este P.G. determina y a las que han de sujetarse las operaciones de nueva regulación de linderos.

6. Parcela edificable.

La susceptible de ser edificada y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Art. 6.3. De la situación y ocupación.

1. Alineaciones.

(a) Alineaciones de la edificación.

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

(b) Alineación exterior o alineación oficial.

Es la señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

(c) Alineación interior.

Es la línea que puede señalar el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

2. Rasantes Oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en el planeamiento o marcadas por el Ayuntamiento.

3. Ancho de vial.

- Ancho de vial en un punto.

Se entiende por ancho de vial en un punto de una alineación, a la menor distancia entre dicho punto y la alineación opuesta.

- Ancho de vial en un tramo.

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

4. Manzana.

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

5. Plano de fachada.

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 salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.

6. Medianería.

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.

7. Retranqueo.

Es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero o alineación de referencia, medida sobre una recta perpendicular a éste o a aquella.

El espacio entre linderos y/o alineación y el citado plano, se define como área de retranqueo.

Este Plan General, en determinadas tipologías, determina retranqueos mínimos de la edificación que, refiriéndose a los linderos de la parcela podrán serlo con respecto al frente, lateral o testero. Como forma especial de retranqueo al frente se define el fondo máximo edificable o distancia máxima en metros de la fachada posterior del edificio a la fachada anterior, coincidente o no con el frente o alineación exterior.

8. Separación entre edificios.

La separación es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

9. Ocupación.

- Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachadas sobre un plano horizontal.
- En las plantas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupable.

10. Superficie ocupable.

- Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
- Su cuantía puede señalarse:
 - a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
 - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
 - c) De forma mixta, señalándose cuantías directas e indirectas.

11. Coeficiente de ocupación.

- a) Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
- b) Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y el total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

12. Espacio libre de parcela.

Es la parte de parcela edificable no ocupable por la edificación, excepto por las permitidas en estas Normas Urbanísticas. El espacio libre de parcela, si fuera mancomunado, sólo podrá ser ocupado bajo rasante.

Art.6.4. Del volumen.

1) Altura.

a) Altura Edificable o altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio, que sobresale del nivel de referencia expresada en unidades métricas y/o número de plantas. Es función del elemento que se mida se distingue:

- Altura de cornisa, que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
- Altura de coronación, que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta o hasta la cumbrera más alta del edificio.
Las Ordenanzas Municipales regularán los criterios de medición de altura.

b) Altura libre mínima entre plantas.

La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo. Con carácter general se establece en un mínimo de 2,50 m. y sin limitación máxima, sin perjuicio de las excepciones en mínimos y máximos que puedan establecerse en las condiciones particulares de las distintas zonas.

c) Altura de planta (buit i ple).

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

d) Altura máxima.

- I. Es la señalada por este Plan General como valor límite de la altura de la edificación.
- II. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles. En defecto de determinación contraria la correspondencia entre la altura de cornisa y el número de plantas es la siguiente:

Pl. Baja	5.00 m.	Baja + tres	14.00 m.
----------	---------	-------------	----------

Baja + una	8.00 m.	Baja + cuatro	17.00 m.
Baja + dos	11.00 m.		

Cada planta más añadirá 3.00 m.

En zonas industriales, terciarias y dotacionales la altura total no podrá exceder de 7 m., para planta baja y de 11.00 para dos plantas.

En el caso de permitirse entreplanta, la altura de la planta baja será de 6 m.

e) Construcciones por encima de la altura.

Sobre la altura máxima edificable, únicamente se permitirá la construcción de elementos técnicos de las instalaciones y, en su caso, trasteros.

2) Voladizos o Cuerpos salientes.

Son los cuerpos habitables u ocupables que sobresalen de la alineación oficial interior, o de la alineación de la edificación, que pueden ser:

- Cerrados: Son los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.
- Abiertos: Son los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque pueden estar cerrados en sus contornos transversales al plano de fachada. Se consideran balcones, los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.
- Semicerrados: Son los cuerpos volados no incluidos en los dos grupos anteriores.

3) Elementos salientes.

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

4) Patios interiores.

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

5) Planta.

1. Planta Baja.

Se denomina planta baja o planta primera a efectos del cómputo de plantas permitidas, y de edificabilidad neta sobre parcela, a aquella cuyo techo se sitúa a una cota superior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera, sin perjuicio de las condiciones particulares que puedan establecerse en zonas concretas con acusadas pendientes y/o en función de las distintas tipologías.

2. Planta Piso.

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

3. Sótano.

Se denomina sótano a la planta o plantas cuyo techo se sitúe a una cota igual o inferior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera (punto de menor cota) o por debajo de dicha rasante. Sin perjuicio, dadas las características topográficas, de las condiciones particulares que se establezcan en determinadas zonas y/o tipologías.

4. Entresuelo.

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

5. Atillos.

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

6. Áticos.

Los áticos son plantas retranqueadas de la línea de fachada, se contabilizarán como plantas a efectos urbanísticos y sólo podrán situarse en el último piso, dentro de las plantas máximas permitidas, salvo que en las condiciones particulares se especifique la posibilidad de construcción del mismo sobre el número máximo de plantas permitido, por razón de compatibilizar distintos números de plantas o distintas cotas de rasante.

7. Cambra.

Se denomina así al elemento tradicional de la zona, constituido por el espacio situado entre el forjado de techo de la última planta permitida y el forjado de cubierta inclinada que determina, al intersectarse con el plano de fachada, la altura de cornisa o reguladora.

No podrá destinarse a vivienda independiente, pero sí estar vinculada directamente a la vivienda inmediatamente inferior, formando parte inseparable de ella. En edificios de vivienda colectiva, podrá ser subdividida en distintos locales (trasteros), vinculados funcional, pero no físicamente a las viviendas según las condiciones particulares que se fijen para cada tipología y zona.

6) Elementos técnicos de las instalaciones.

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

Art.6.5. De la edificabilidad.

1. Superficie edificada por planta.

- a) Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
- b) En el conjunto de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no están cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta, si se destina a depósitos, trasteros domésticos u otras instalaciones generales del edificio.
- c) Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra.

Tampoco se contará la superficie de garaje que exceda sobre la obligatoria siempre que el exceso total sea igual o inferior al veinte por ciento (20 %) en número de plazas o en superficie equivalente.

- d) Salvo que las normas de la zona o del uso indiquen lo contrario, se exceptúan de la superficie edificada por planta los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.
- e) Las terrazas, balcones, tendederos y cuerpos volados contarán en la totalidad de su superficie si están cerrados y al 50 % si están abiertos y cubiertos. No computan las superficies descubiertas.

2. Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil.

- a) Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus parámetros 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.
- b) La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

4. Superficie edificable.

- a) Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.
- b) Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios.
 - I. La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre parcela.
 - II. El coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad.

- a) El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable en un ámbito y la superficie de la proyección horizontal del suelo de dicho ámbito.
- b) Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.
 - **Edificabilidad bruta**, cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector, o unidad de ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos dotacionales.
 - **Edificabilidad neta**, cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta de una parcela.

6. Intensidad.

La intensidad se define bien directamente, por aplicación de un coeficiente de edificabilidad neta, bien indirectamente por la conjunción de las condiciones de ocupación, retranqueos y altura o conjuntamente por ambas.

CAPÍTULO TERCERO.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACION A VIAL.

Art. 6.6. Línea de fachada y profundidad edificable.

Se denomina línea de fachada al frente de la parcela.

Salvo disposición expresa de las normas particulares de cada zona, la profundidad edificable no superará los 20 metros.

Sin perjuicio de lo que se disponga la norma particular de cada zona, la planta baja podrá ocuparse en su totalidad siempre que no se destinen a vivienda.

Art. 6.7. Medianera.

1. Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas, que puede utilizarse de forma compartida y que se eleva desde la cimentación a la cubierta.
2. Las medianeras que resulten al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura reguladora de la edificación o por limitar con suelo público libre o edificable para dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada. Se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de la fachada.

Art. 6.8. Retranqueos de la edificación.

1. Retranqueo es el espacio comprendido entre la alineación oficial exterior y la edificación.
2. Se distinguen los siguientes tipos de retranqueo:
 - (a) Retranqueos en todas las plantas de la edificación.
 - (b) Retranqueos en plantas pisos.
3. Los retranqueos en todas las plantas de la edificación se admitirán siempre que:
 - (a) Se inicien a más de 3,00 m. de cada medianera.
 - (b) Que la longitud en fachada del retranqueo sea superior a la profundidad del mismo.
 - (c) Que la superficie de retranqueo cumpla las condiciones para patios interiores.
4. Serán prescripciones generales a efectos del retranqueo:
 - (a) En ningún caso supondrán aumento de profundidad edificable.
 - (b) Las medianeras al descubierto, si existieran, se tratarán como fachadas, salvo que también se hubiese retranqueado el colindante, o se adquiriese compromiso notarial para ello.
 - (c) No se permitirán cuando así se establezca en las ordenanzas particulares de las distintas zonas.

Art. 6.9. Medición de la altura edificable.

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

a) Edificios con frente a un solo vial.

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

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

Cuando la aplicación de la regla precedente, dé lugar a que en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 1,00 metro por debajo del punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en tramos que se considerarán como fachadas independientes y que evitará que la rasante de la acera quede a más de 1,00 metro del punto citado.

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

Si la altura edificable de los diferentes viales fuera distinta, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima, del doble del ancho del vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión de chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con un máximo de 15 metros. A partir de este punto se permitirán alturas escalonadas siempre que no invadan el plano ideal de 45°, que pasa por la línea de intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado permitido en la calle de inferior altura y no excedan del triple del ancho de la calle medido en la forma señalada anteriormente, con un máximo de 15 m.

c) Edificio con frente a dos viales sin continuidad de fachadas.

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

Se exceptúa de la norma anterior a los edificios en los que la dimensión normal a las alineaciones (o la distancia entre los dos puntos medios de los frentes parcela medida horizontalmente) sea inferior a 20 metros. En estos casos, la profundidad edificable desde la alineación del vial de mayor altura cumplirá las siguientes condiciones:

- No excederá de 15 metros.
- Podrá realizarse, en todo caso, hasta la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas.
- Sin perjuicio del punto precedente, no invadirá el plano ideal de 45° que pasa por la línea de intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado correspondiente al vial de menor altura.

Art. 6.10. Altura mínima edificable.

Sin perjuicio de lo que al respecto dispongan las normas particulares de cada zona, la altura mínima edificable, en función del número máximo de plantas permitido será el siguiente:

Nº MÁX. PLANTAS PERMITIDO.	ALTURA MÍNIMA EDIFICABLE.	ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE.
Hasta II plantas.	4 metros.	8 metros
III plantas.	7 metros.	11 metros
IV plantas.	10 metros.	14 metros
Más de IV plantas.	13 metros.	17 metros

Art. 6.11. Voladizos o cuerpos salientes.

1. La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados semicerrados o abiertos computará a efectos de edificabilidad neta sobre parcela siempre que se encuentren cubiertos.
2. No se autorizan sobre las alineaciones interiores (o a partir de la máxima profundidad edificable) ni en los viales de ancho inferior a 3,00 m.
3. Únicamente se autorizan cuerpos salientes cerrados o semicerrados o abiertos sobre las alineaciones exteriores a partir de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera, medidos desde la cara inferior del primer voladizo.
4. El vuelo máximo de los cuerpos salientes, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, se regula en función de la zona correspondiente.
5. En los casos de edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán, el vuelo máximo permitido en los cuerpos salientes será el que corresponda a cada vial o cada zona. Los chaflanes podrán regirse como el vial más permisivo al que recaiga.
6. Los cuerpos volados deberán separarse 60 cm., como mínimo, del plano normal a la fachada que pasa por la línea de intersección de la medianera y el plano de la fachada, y estar comprendidos dentro del plano que pasando por la misma línea forman 45° con la fachada.
7. Los voladizos cerrados o semicerrados podrán ocupar hasta el 50 % de la superficie máxima teórica ocupable en planta, en función del vuelo máximo permitido y del número de plantas proyectadas, salvo que, previo dictamen de favorable de la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo, para casos concretos que se considere conveniente mayores o menores restricciones en cuyo caso, el citado dictamen, fijará los correspondientes porcentajes.

Art. 6.12. Elementos salientes.

1. En las plantas de pisos tendrán las mismas alineaciones de los cuerpos salientes a excepción de los aleros de cubierta que podrán volar 30 cm. más que el vuelo máximo permitido.
2. En la planta baja los elementos salientes cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) No sobresaldrán más de 1/50 del ancho del vial.
 - b) No sobresaldrán más de 1/10 del ancho de la acera.
 - c) Afectarán a menos de 1/5 de la longitud de fachada.
 - d) Si se sitúan a más de 3.00 m. de altura libre sobre la rasante de la acera en todos sus puntos y su vuelo a 0,60 m., como mínimo, de la proyección del borde de la acera, se permiten con un tope máximo de vuelo de 1,50 metros.

Art. 6.13. Patios interiores.

Cumplirán las determinaciones de uso establecidas en estas Normas respecto a las "Condiciones de habitabilidad y diseño de viviendas", respetando las proporciones de superficie, altura y anchura, aunque el edificio no sea de vivienda.

Art. 6.14. Altillos.

En planta baja, como elemento accesorio o inseparable de la misma, se podrá construir altillo siempre que quede en ambos elementos una altura mínima libre de dos metros veinte centímetros (2,20 m.). Los altillos deberán retirarse tres metros (3 m.) como mínimo de la fachada o fachadas y su superficie en planta no ocupará más del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la planta baja de que forma parte. Los altillos no podrán tener otro acceso independiente del de la planta baja desde el exterior o desde cualesquiera elementos comunes de la edificación.

Art. 6.15. Trasteros.

1. Son construcciones por encima de la altura edificable y destinadas exclusivamente a depósito de enseres. Deberán cumplir las condiciones siguientes:
 - a) Se retirarán, como mínimo, tres metros cincuenta centímetros (3,50 cm.), de la fachada, y de al menos dos de los paramentos de los patios de luces.
En plantas retranqueadas, los retiros se medirán desde el plano de fachada de dichas plantas.
 - b) No serán más de uno (1) por vivienda, a la que obligatoriamente irán vinculados en el proyecto y en la declaración de obra nueva.
 - c) La superficie máxima ocupable y cubierta será del treinta por ciento (30 %) de la superficie de la última planta proyectada, deducidas las superficies de los patios y cajas de escaleras y ascensores.

- d) La altura máxima entre el pavimento del trastero y la cara inferior de su forjado de techo no será superior a dos metros veinte centímetros (2,20 cm.).
 - e) Serán computables a efectos de edificabilidad.
2. En edificio con cubierta inclinada podrá destinarse el espacio libre, entre cubierta y el último forjado, para trastero con las dimensiones y superficies anteriormente señaladas. La ventilación e iluminación de éstos se hará en el interior del edificio, nunca a fachada ni a cubierta.
Serán computables a efectos de edificabilidad si tienen uso y acceso.

Art. 6.16. **Cambra.**

Siempre que no rebase la altura máxima reguladora y sin perjuicio de las demás limitaciones que se dispongan para las distintas zonas, se permitirá por encima del forjado de la última planta permitida y hasta la cubierta inclinada, una planta de cambra, que tendrá las siguientes limitaciones:

- La altura máxima libre en fachada no será mayor a 1,50 m.
- La altura máxima libre en patio interior no será mayor de 2,20 m.
- La altura máxima libre en cualquier otro punto de la cambra no superará los 3,00 m., salvo que sea justificable por razones constructivas y siempre que la pendiente de la cubierta no sea mayor del 30 %. No se permitirán alturas libres mayores por razón de mayores pendientes de cubierta.
- Será computable a efectos de edificabilidad.

CAPÍTULO CUARTO.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.

Art. 6.17. Cierres de parcela.

1. Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales. La altura máxima será de dos metros (2 metros), permitiéndose como máximo 1,50 metros opaco y el resto calado. La altura mínima del cierre de parcela será de 0,50 m., pudiendo ser de obra, metálico o de masa vegetal.
2. En los casos en que las parcelas presenten pendiente, las vallas se escalonarán de forma que la altura máxima en cada tramo, no exceda en un 25 % de la cota máxima permitida.
3. En el caso de diferencia de cotas entre parcelas o entre parcela y rasante de las aceras, por razones del terreno natural o por haber realizado movimientos de tierras según permite el artículo siguiente, las alturas de vallado a que se refieren los puntos anteriores se medirán desde el lado de la valla más alto.

Art. 6.18. Movimientos de tierras.

La pendiente natural del terreno interior de la parcela se podrá modificar de manera que, el desmonte o terraplén que se realice no suponga un desnivel mayor de 1.50 m. (medidos en la vertical del punto más desfavorable), en cualquiera de los límites de la parcela respecto a las parcelas colindantes, ni tampoco en la alineación oficial prevista en el Plan General., respecto de la rasante de la misma.

La pendiente máxima del terreno, una vez modificada, no será superior al 10 %, entre muros de abancalamiento, caso de que estos se realicen, ni a la pendiente inicial del terreno natural si no se realizan bancales.

En caso de abancalamientos, la distancia entre dos muros consecutivos, será igual o mayor que la altura del muro superior (medida desde la cota de coronación del muro inferior).

Art. 6.19. Edificabilidad neta sobre parcela.

Se entiende como el resultado de dividir la máxima edificación permitida en cada parcela por la superficie de la misma. Se expresará en metros cuadrados de techo edificado por metro cuadrado de suelo de parcela.

En el cómputo de la máxima edificación se incluirán todas las superficies abiertas o cerradas incluidos los voladizos y terrazas, siempre que se encuentren cubiertos y cualquiera que fuese la cota de cubrición, a partir de la planta baja. No cuentan las edificaciones auxiliares construidas con elementos fácilmente desmontables y que no confieran carácter de permanencia a la construcción, ni tampoco los sótanos. La cubierta o aleros de la última planta no computará como elemento de cubrición, siempre que no supere los 50 cm., de vuelo.

Art. 6.20. Edificabilidad mínima.

La edificabilidad mínima permitida se establece en el 30 % de la máxima autorizada.

Art. 6.21. Ocupación máxima de parcela.

Se expresa en tanto por ciento y se medirá por la superficie de proyección ortogonal sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado, volado o no, cerrado o no.

Art. 6.22. Dimensiones máximas de la edificación.

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

Art. 6.23. Medición de la altura edificable.

1. La altura máxima edificable o reguladora se medirá en la fachada de la edificación o alineaciones de la edificación y será la distancia vertical desde el punto de medición hasta la cara inferior del último forjado.
2. El punto de medición será cualquier punto de la intersección de la fachada con el terreno.
3. Se considerará el terreno en su estado final con las modificaciones en sus pendientes que se hayan podido realizar al amparo de lo dispuesto en el artículo 6.18.
4. Cuando por razón de la pendiente del terreno o sus abanalamientos, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de ellas, se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes, y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.
5. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más menos 1,50 metros en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja.

Art. 6.24. Separación a lindes, a frente de parcela y entre edificaciones de la misma parcela.

Se definen como distancias mínimas a que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes de los lindes, frente de parcela u otra edificación, medidos por las distancias desde el plano o superficie reglada vertical que pasa por el linde, frente de parcela u otra edificación a las aristas del cuerpo de edificación más próximo. Los sótanos respetarán las separaciones a lindes y a frente de parcela en un 50 % de las establecidos con carácter general.

Art. 6.25. Voladizos o cuerpos salientes.

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

Art. 6.26. Edificaciones auxiliares.

Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos, paellers, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares.

Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las normas de cada zona y con carácter general las siguientes:

1. Cuando se dispongan adosadas a la edificación principal, mantendrán una unidad arquitectónica integrada y el conjunto estará sujeto a las normas particulares de cada zona.
2. Cuando se dispongan en el interior de la parcela, sin formar parte de la edificación principal y separada de la misma, las edificaciones auxiliares observarán las siguientes condiciones generales:
 - Si están cubiertas con elementos fijos o de obra:
Serán computables a efectos de edificabilidad y ocupación de parcela.
No se regulan las separaciones a linderos, salvo las particularidades del número 3 de este artículo.
La altura máxima sobre el nivel del terreno será de 2,30 m. (medidos en el alero de cubierta o parte más baja de la cubierta inclinada), y la pendiente máxima de cubierta será del 30 %.
 - Si no están cubiertas con elementos fijos o de obra (pérgolas, garajes descubiertos, etc.):
No computarán a efectos de edificabilidad.
La ocupación máxima del total de edificaciones auxiliares no computables a efectos de edificabilidad no superará el 25 % de la superficie de la parcela.
No se regulan las distancias mínimas a lindes ni a frente, salvo las particularidades del nº 3 de este artículo.
La altura máxima de estos elementos será de 4 m. sobre el terreno salvo las particularidades especificadas en el número 3 de este artículo.
3. Definiciones y particularidades.
 - a) Cocheras no cerradas:
Se considera como tal la construcción destinada a delimitar y cubrir la superficie empleada para aparcamiento de vehículos.
La construcción de las cocheras no cerradas se realizará mediante pilares, columnas, o pies derechos y en ningún caso, mediante muros de carga o paramentos cerrados. La cubrición podrá ejecutarse con cañizos o elementos desmontables similares, pero en ningún caso, podrá ser de obra salvo jácenas y viguetas y los posibles paramentos no serán opacos y alcanzarán una altura máxima de 2 m.

La altura del elemento de cubrición podrá alcanzar los 4 m. de altura sobre el terreno.

Su superficie máxima será de 30 m² útiles por unidad de vivienda.

b) Cocheras cerradas o garajes:

Se considera como tal la construcción cerrada en todos sus lados, y sin partición interior, destinada a delimitar y cubrir la superficie empleada para aparcamiento de vehículos.

Estas construcciones computan a efectos de edificabilidad, ocupación y separación a lindes, con la excepción señalada a continuación para la construcción de garajes en parcelas de viviendas unifamiliares.

En el caso de que la construcción quede por debajo del nivel del terraplén máximo permitido por estas normas, el garaje no computará edificabilidad y podrá situarse a linde del vecino o alineación oficial de la calle.

Si la construcción es por encima del nivel del terraplén máximo, se separará 3 m. de la alineación de la calle o suelo dotacional, podrá adosarse otros linderos en una longitud máxima de 10 m.

c) Pérgolas:

Se considerarán como tal las construcciones no cerradas, destinadas a crear zonas de sombra para el esparcimiento y el descanso en los espacios libres del interior de la parcela, las características de su construcción serán las mismas que las del anterior apartado a).

En caso de estar cubiertas se considerarán porches.

d) Porches:

Se considera como tal las construcciones cubiertas y abiertas al menos en un 50 % de su perímetro.

e) Lavaderos, tendederos y similares:

Se considera como tal las construcciones no cubiertas ni cerradas para los usos que su propio nombre indica y que cumplirá las siguientes condiciones:

- Su superficie máxima será de 30 m² por parcela.
- Se permite la protección de estas construcciones mediante celosía, siempre que la altura total no rebase 2,30 metros y cuyo basamento macizo no supere los 0,90 metros.

f) Paellers y barbacoas:

Se considerarán como tales los bancos de trabajo destinados al fin que su nombre indica, y cumplirán las siguientes condiciones: superficie cubierta máxima de 8 m², altura máxima de 2,30 metros y longitud máxima, si se adosa a linde, de 4 metros, caso de rebasar la superficie máxima cubierta, serán considerados porches.

g) Piscinas:

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Piscina totalmente enterrada: La lámina de agua estará separada 1,50 metros de los lindes de parcela y alineación de calle.
- Piscina que deba sobresalir de la rasante por las condiciones del terreno: Podrá sobresalir un máximo de 3 metros sobre la rasante del terreno, midiéndose ésta con el mismo criterio empleado para medir la altura de la edificación. En cualquier caso se retranqueará un mínimo de 3, de los lindes de parcela y alineación de calle.

- La caseta de depuración de la piscina se retranqueará respecto de los lindes de parcela lo siguiente:
Situada por debajo de la rasante del terreno: 0,5 m. Si sobresale respecto de la rasante del terreno 2 m.
 - En cualquier caso la caseta de depuración se retranqueará como mínimo 2 metros de la alineación de la calle.
- h) Frontones y pistas de tenis:
Cumplirán las siguientes condiciones:
- Los paramentos opacos de los frontones se tratarán adecuadamente mediante acabados similares a los de la edificación principal.
 - Tanto los paramentos opacos como las vallas metálicas que delimitan este tipo de instalaciones deportivas, habrán de retranquearse como mínimo su propia altura respecto a los lindes de la parcela y a la alineación oficial exterior o de la calle. Podrán autorizarse sin separación a lindes con otra parcela con las condiciones del punto 2.1, 2º párrafo de este artículo.
 - En ningún caso el paramento opaco podrá rebasar la altura máxima reguladora de la edificación.
- i) Casetas para butano o gases licuados de petróleo.
Su construcción y distancia de seguridad se regirán por las Normas Básicas de instalaciones de gas en edificios habitables (N.I.G.E.), y demás que las desarrollen, o los que las modifiquen o sustituyan.
- j) Depósitos de gases licuados de petróleo (GLP):
Su instalación y distancias se regirán por lo dispuesto en el Reglamento sobre instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo en depósitos fijos aéreos y enterrados y aprobado por la Orden Ministerial I.E. de 29 de enero de 1.986, sus normas de desarrollo, o los que las modifiquen o sustituyan.
- k) Invernaderos
Las construcciones destinadas a este fin con materiales idóneos, no computarán edificabilidad y su distancia a lindes será de un mínimo de 2,30 metros. La altura tampoco superará los 2,30 metros.
4. Cualquier clase de construcción cerrada no prevista en este artículo, seguirá el régimen de lo dispuesto en el apartado 3.2, sobre cocheras cerradas o garajes.

TÍTULO SÉPTIMO.

DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO. RÉGIMEN DEL SUELO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO PRIMERO.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 7.1 Divisiones urbanísticas.

El presente Plan General divide el territorio general de Biar según la siguiente sistematización básica:

- Clasificación del suelo.
- Zonas de Ordenación Urbanística,

y todo ello en base a la distinta posición y funcionalidad respecto a la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio y por la diferente posibilidad que presentan para ejecutar la obra urbanizadora que en cada caso sea necesaria para la efectiva implantación del uso previsto en la ordenación.

Para conseguir una justa y eficaz ordenación y ejecución de la obra urbanizadora, complementa lo anterior las siguientes divisiones y delimitaciones:

- Sectores.
- Áreas de reparto.
- Unidades de Ejecución.

CAPÍTULO SEGUNDO.

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Sección 1ª. DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE.

Art. 7.2. Las zonas de Ordenación Urbanística.

A efectos de regulación física del tipo de ordenación, edificación y usos, en el suelo urbano se diferencian distintas zonas en función de los correspondientes parámetros a utilizar. Se distinguen fundamentalmente los siguientes tipos de ordenación:

- Conjuntos de Ordenación Unitaria.
Se trata de aquellas áreas ocupadas por conjuntos históricos, urbanísticos o arquitectónicos que demandan una ordenación integral por su singularidad.
- Por manzanas ordenación geométrica o edificación según alineación de vial.
Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la altura máxima y la profundidad edificable.
- Por solares de ocupación singular o edificación aislada.
Corresponde al tipo de edificación abierta, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, ocupación máxima y unas distancias a lindes de parcela.

No obstante la anterior distinción, a efectos de una diferenciación pormenorizada de la regulación de los parámetros urbanísticos definitorios de los distintos usos, densidades, intensidad de edificación, tipologías, interés urbanístico y arquitectónico, necesidad de planeamiento de desarrollo, conservación etc., el suelo susceptible de aprovechamiento privado, se divide en las siguientes zonas y subzonas.

ZONA 1. - CONJUNTOS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN UNITARIA:

Sub-Zona 1.1. - Residencial "Conjunto histórico tradicional".

Sub-Zona 1.2. - Residencial "Conjuntos urbanísticos y arquitectónicos".

ZONA 2. – CONJUNTOS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN GEOMÉTRICA O POR MANZANAS DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL:

Sub-Zona 2.1. - Residencial según alineación de vial. Sub-zona 1. (Clave 2.1).

Sub-Zona 2.2. - Residencial según alineación de vial. Sub-zona 2. (Clave 2.2).

Sub-Zona 2.3. - Residencial según alineación de vial. Sub-zona 3. (Clave 2.3).

Sub-Zona 2.4. - Residencial según alineación de vial. Sub-zona 4. (Clave 2.4).

ZONA 3. - CONJUNTOS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN SINGULAR O POR EDIFICACIÓN AISLADA:

Sub-Zona 3.1. - Residencial aislada. Sub-zona 1. (Clave 3.1), "El Perino", "El Navarro", "Sant Nicolau".

Sub-Zona 3.2. - Residencial aislada. Sub-zona 2. (Clave 3.2), "Gurugú" "Figueral".

Sub-Zona 3.3. - Residencial aislada. Sub-zona 3. (Clave3.3), "Castellans"

Sub-Zona 3.4. - Residencial aislada. Sub-zona 4. (Clave3.4), "Piscina".

Sub-Zona 3.5. - Residencial aislada. Sub-zona 5. (Clave3.5), "Villa María", "S. Nicolás" "Porsell".

SUB-ZONA 4. - RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA:

ZONA 5. - TERCIARIAS – INDUSTRIAL. Con tolerancia de edificación residencial.

Sub-Zona 5.1.- Terciaria- industrial según alineación de vial. (Clave 5.1)

Sub-Zona 5.2.- Terciaria- industrial por edificación aislada. . (Clave 5.2)

ZONA 6. - INDUSTRIALES:

Sub-Zona 6.1. - De ordenación industrial por edificación según alineación definida. Agrupada o Adosada.

Sub-Zona 6.2. - De ordenación industrial por edificación pareada.

Sub-Zona 6.3. – De ordenación industrial por edificación aislada.

Sub-Zona 6.4. – De ordenación industrial por edificación aislada para grandes instalaciones.

Sub-Zona 6.5. – De ordenación industrial por edificación aislada para medianas y pequeñas instalaciones.

SUB-ZONA 7. - DE USO DOTACIONAL PRIVADO (o TERCIARIO).

SUB-ZONA 8. – ZONAS O ELEMENTOS SUJETOS A ESPECIAL PROTECCIÓN..- EDIFICIOS CATALOGADOS.

Nivel de protección Grado 1.- Monumental.

Nivel de protección Grado 2.- General.

Nivel de protección Grado 3.- Parcial.

Nivel de protección Grado 4.- Ambiental.

Nivel de protección Grado 5.- Arqueológica.

Las denominadas Sub-zonas 4, 7 y 8, hay que entenderlas como complementarias dentro de las demás zonas de ordenación y como elementos singulares correspondientes a la ordenación pormenorizada.

Art. 7.3. Condiciones comunes a todas las zonas de Ordenación Urbanística.

- (a) Las condiciones que se establecen en estas normas particulares son complemento de las establecidas en los planos de Ordenación Estructural y en las normas generales.
- (b) Las condiciones particulares de zonas de la Ordenación Estructural pueden modificar las generales establecidas para el ambiente concreto.
- (c) El aprovechamiento objetivo de los sectores con ordenación pormenorizada fijado en este Plan General, no podrán aumentarse mediante P.R.I. o P.P.
- (d) Los sectores son el ámbito propio de los P.P. y de los P.R.I., se delimitan en el plano correspondiente de Ordenación Estructural. Caso de que no estuvieran grafiados los ámbitos correspondientes se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de la L.R.A.U. de forma justificada.
- (e) Los estándares de calidad urbanística que se establecen en la Ordenación pormenorizada de este Plan General, tendrán la condición de estándares mínimos.
Los P.P. y los P.R.I. únicamente podrán alterar los estándares previstos en el Plan General para atribuir más superficie dotacional o disminuirla con un límite máximo del 5 %.
- (f) En los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada, los estándares de calidad urbanística que fija el Plan General tendrán carácter de mínimos, debiendo cumplirse lo que disponga la legislación aplicable y estos mínimos al momento de su ordenación y programación.
- (g) En cualquiera de las zonas se entiende permitido el uso dotacional con la condición de adaptación a las tipologías establecidas en cada zona y con el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas.
- (h) Los sectores con uso global Residencial deberán contar como mínimo con un 6 % del aprovechamiento lucrativo destinado a uso terciario.
- (i) Los sectores sin ordenación pormenorizada, deberán respetar los criterios de adecuación viaria que con carácter indicativo se grafien en los planos de Ordenación pormenorizada si bien se permitirán alteraciones de dichos criterios siempre que la ordenación pormenorizada aumente de superficie total destinada a dotacional viario.

Art. 7.4. Normas de la Ordenación Estructural y de Ordenación Pormenorizada.

En los Títulos siguientes se definen:

- Para cada zona los usos de la Ordenación Estructural comunes a todos.
- Para las subzonas los específicos de cada una de ellas.
- Y para cada Subzona, los usos de la Ordenación pormenorizada. Remitiendo en ocasiones a las Ordenanzas municipales correspondientes.

Sección 2ª DEL SUELO NO URBANIZABLE.**Art. 7.5. Zonas y categorías de S.N.U.**

La regulación de zonas en el Suelo No Urbanizable viene establecida en el Título Noveno de estas Normas Urbanísticas y en líneas generales se distingue:

- Categorías de S.N.U.:
 - Suelo No Urbanizable común.
 - No urbanizable común o Rústico.....(N.U.).
 - De interés paisajístico.....(NU-P).

Suelo no Urbanizable con algún nivel de protección especial.

- De protección especial ecológico-paisajístico. (NU-EP).
- De protección arqueológico.(NU-A).
- De protección hidráulico(NU-H).

Igualmente se regulan en el título Noveno las condiciones de uso y edificación en cada una de las zonas citadas.

CAPÍTULO TERCERO.

SECTORES DE PLANEAMIENTO.

Art. 7.6. Sectores de Ordenación.

1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial (P.P.), o de un Plan de Reforma Interior (P.R.I.), según el artículo 20 de la L.R.A.U.
2. Los sectores se delimitan en el plano de ordenación estructural: Régimen y Gestión del Suelo y con mayor precisión en los planos de Ordenación Detallada, o por defecto en las Fichas Particulares, correspondientes a la ordenación estructural.

En el citado plano se delimitan de forma precisa e individualizada los siguientes sectores:

1).- para su ordenación mediante Planes Parciales, en suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada:

SECTOR	Denominación.	Zona de Ordenación	Observ. Densidad máx.
UN-1	Cabesols -salseta	Residencial Aislada (R2)	6 Viv./Ha.
UN-2	Tadeo	Residencial Aislada (R2)	6 Viv./Ha.
UN-3	Secanet	Residencial Aislada (R1)	8 Viv./Ha.
UN-4	Figueral-2	Residencial Aislada (R1)	8 Viv./Ha.
UN-5	Marcota	Residencial Aislada (R1)	8 Viv./Ha.
UN-6	Porsell	Residencial Aislada (R2)	6 Viv./Ha.
UN-7	Fontsanta	Residencial Aislada (R2)	6 Viv./Ha.
UN-8	Ramblar	Industrial (I1)	0 Viv./Ha.
UN-9	L'Ombria	Terciario-Industrial (I2)	3 Viv./Ha.

2).- para su programación, en suelo Urbanizable Ordenado Pormenorizadamente:

SECTOR	Denominación	Zona de Ordenación	Nº máximo de viviendas
UO-1	Castellans, 1	Residencial-Aislada	363
UO-2	Santa Lucia 1	Terciario-Industrial	17
UO-3	Santa Lucia 2	Terciario-Industrial	24.
UO-4	Saltet	Terciario-Industrial	57.
UO-5	Perino	Residencial Aislada	57.
UO-6	Figueral 1	Residencial Aislada	40.
UO-7	Gurugú	Residencial Aislada	66.
UO-8	Cabesols 1	Residencial Aislada	54
UO-9	La Canya	Industrial	0.
UO-10	Bata	Residencial Aislada	2.
UO-11	Polideportivo	Industrial - Terciario	45 .
UO-12	Pasos 1	Residencial Aislada	3
UO-13	Jesmar	Terciario-Industrial	18
UO-14	Pasos 2	Residencial Aislada	2
UO-15	Cachasa	Industrial	.
UO-16	La Lloma	Industrial	.
UO-17	Castellans-2	Terciario-Industrial	19

Art. 7.7. Contenido de los planes parciales.

Además de adecuarse a la legislación urbanística aplicable, el contenido determinaciones y documentación del Plan Parcial, se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detalla en el Capítulo III del Título II del Reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana.

En cuanto a estándares o cesiones mínimas serán de aplicación las contenidas en los documentos del Plan General, si fuesen superiores a las determinadas como mínimas por el citado Reglamento. A tal efecto, deberán respetar las áreas dotacionales de la red estructural definidas por el Plan General y en especial las coincidentes con las masas arbóreas que se califican de Zona Verde.

Art. 7.8. Conformidad de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica y teléfono con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Art. 7.9. Zonas en el Suelo Urbanizable no Ordenado Pormenorizadamente.

1. En el suelo urbanizable se fijan las siguientes zonas:

- a) Suelos urbanizables de desarrollo predominantemente residencial aislada:
 - Zona de desarrollo residencial, intensidad 1. (R1)
 - Zona de desarrollo residencial, intensidad 2. (R2)
- b) Suelos urbanizables de desarrollo predominantemente industrial:
 - Zona de desarrollo industrial. (I1)
- c) Suelos urbanizables de desarrollo predominantemente terciario:
 - Zona de desarrollo industrial y terciario. (I2)

2. a) Zona de desarrollo Residencial INTENSIDAD 1. (R1). Para esta zona se fija: El índice de edificabilidad en 0,25 m²/m² para usos privados; La densidad máxima en 8 viviendas por hectárea.

b) Zona de Desarrollo Residencial, INTENSIDAD 2. (R2). Para esta zona se fija: El índice de edificabilidad en 0,25 m²/m² para usos privados; La densidad máxima en 6 viviendas por hectárea.

c) Zona de Desarrollo Industrial. (I1). El índice de edificabilidad se fija en 0,35 m²/m² para usos privados.

d) Zona de Desarrollo Terciario e Industrial . (I2). El índice de edificabilidad se fija en 0,35 m²/m² para usos privados.

Art. 7.10. Tratamiento de las zonas de protección de Carreteras.

Los Planes Parciales que ordenen los suelos urbanizables, calificarán la zona de protección de carreteras grafiadas en los planos o las que la legislación vigente establezca, como espacios libres o zonas verdes, no computables a efectos de los estándares reglamentarios, o a cualquier otro uso que impida la implantación de todo tipo de edificación en las mismas.

Art. 7.11. Tratamiento de las vías pecuarias.

Las Vías Pecuarias se han grafiado con en su curso por todos los suelos urbanos y urbanizables como "Espacios libres de vía pecuaria", con su anchura legal y su recorrido. Tanto los programas en desarrollo de los suelos urbanizables ordenados pormenorizadamente, como los planes parciales en los no ordenados, deberán garantizar el mantenimiento de las mismas como elemento de la red estructural, libre de obstáculos que puedan impedir su uso legal y su continuidad, debiendo solicitar y obtener las autorizaciones previstas en la Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

CAPÍTULO CUARTO.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

Art. 7.12. Áreas de Reparto y Aprovechamiento tipo.

1. Este Plan General incluye a la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable en Áreas de Reparto y determina para cada una su Aprovechamiento Tipo, a fin de que a los propietarios de suelo de cada Área les corresponda un Aprovechamiento Subjetivo idéntico o similar, con independencia del Aprovechamiento Objetivo que el Plan permita construir en sus fincas.
2. La delimitación de las Áreas de Reparto del Suelo Urbano y Urbanizable se contiene en el plano de Ordenación Estructural: Régimen y Gestión del suelo y con mayor precisión en los planos de Ordenación Detallada, o por defecto, se remite al artículo 63.2 L.R.A.U.

En suelo urbano, cada unidad de ejecución delimitada conformará un área de reparto independiente. En el resto de suelo urbano queda incluido en las áreas de reparto resultantes de la aplicación directa del artículo 63.2 de la L.R.A.U.

En suelo urbanizable cada sector o cada unidad de ejecución delimitada constituye un área de reparto independiente.

3. El aprovechamiento Tipo de las diferentes áreas de reparto expresado en m^2/m^2 s es:

En Suelo Urbano sin delimitación expresa de áreas de reparto, que se entienden delimitadas por remisión al artículo 63.2 de la L.R.A.U., el aprovechamiento tipo será el que resulte de la aplicación del artículo 64.2 L.R.A.U.

En las áreas de reparto expresamente delimitadas por el Plan General, el aprovechamiento tipo es el que se especifica en las tablas siguientes:

Áreas de reparto en Suelo Urbano delimitadas por este Plan General:

Área de reparto	Denominación	Aprovechamiento tipo
UE-1	J.J. BERNABEU	2,8468 m^2/m^2
UE-2	DR. FLEMING	2,6956 m^2/m^2
UE-3	LORITO	1,7920 m^2/m^2
UE-4	RAMBLA	1,0564 m^2/m^2
UE-5	PISCINA	0,5349 m^2/m^2
UE-6	MORODER	0,8007 m^2/m^2

Áreas de reparto en Suelo Urbanizable delimitado por este Plan General:

EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE:

Área de reparto	Denominación	Aprovechamiento tipo (m ² /m ²)
UO-1	Castellans 1	0,3429
UO-2	Santa Lucía 1	1,0407
UO-3	Santa Lucía 2	0,4928
UO-4	Saltet	0,7953
UO-5	Perino	0,2029
UO-6	Figueral 1	0,2239
UO-7	Gurugú	0,1845
UO-8	Cabesols	0,2916
UO-9	Canya	0,5404
UO-10	Bata	0,0807
UO-11	Polideportivo	0,4735
UO-12	Pasos, 1	0,2754
UO-13	Jesmar	0,6187
UO-14	Pasos, 2	0,1723
UO-15	Cami Caudet	0,4583
UO-16	La Lloma	0,3665
UO-17	Castellans 2	0,7044

EN SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE.

Área de reparto	Denominación	Aprovechamiento tipo (m ² /m ²)
UN-1	Cabesols-Salseta	0,25
UN-2	Tadeo	0,25
UN-3	Secanet	0,25
UN-4	Figueral-2	0,25
UN-5	Marcota	0,25
UN-6	Porsell	0,25
UN-7	Fontsanta.	0,25
UN-8	Ramblar	0,35
UN-9	L'Ombria	0,35

CAPÍTULO QUINTO.

RESUMEN DE MAGNITUDES.

Art. 7.12. Cuadro resumen de magnitudes, intensidades, viviendas, unidades de ejecución, sectores de planeamiento, áreas de reparto y aprovechamientos tipo.

U.E. SECTOR A.REPARTO	DENOMINACION	SUPERFICIES ÁMBITO S/ZONA DE ORDENACIÓN (M2)						INTENSIDAD		APROV. TIPO M2/M2
		RESIDENCIAL			TERCIARIO INDUSTRIAL		INDUST.	VIV./HA.	Nº VIV.	
		ENTRE MEDIAN.	R.1	R.2	ENTRE MEDIANE.	I.2				
UE-1	J.J. BERNABEU	2.357							53	2,8468
UE-2	DR.FLÉMING	1.866							40	2,6956
UE-3	LORITO	4.085							32	1,7920
UE-4	RAMBLA	4.785							25	1,0564
UE-5	PISCINA	11.500							40	0,5349
UE-6	MORODER	5.807							23	0,8007
TOTALES		30.400							213	

UO-1	CASTELLANS, 1		185.212						363	0,3429
UO-2	STA. LUCIA,1				6.582				17	1,0407
UO-3	STA.LUCIA,2					20.062			24	0,4928
UO-4	SALTET					31.607			57	0,7953
UO-5	PERINO		56.331						57	0,2029
UO-6	FIGUERAL, 1		36.156						40	0,2239
UO-7	GURUGÚ		72.171						66	0,1845
UO-8	CABESOLS		37.457						54	0,2916
UO-9	CANYA						127.567		0	0,5420
UO-10	BATA		6.198						2	0,0807
UO-11	POLIDEPORT.					55.790			45	0,4735
UO-12	PASOS, 1		2.563						3	0,2754
UO-13	JESMAR					12.240			18	0,6187
UO-14	PASOS, 2		2.390						2	0,1723
UO-15	C.CAUDET						11.055		0	0,4583
UO-16	LA LLOMA						273.845		0	0,3665
UO-17	CASTELLANS, 2					10.905			19	0,7044
TOTALES			398.478		6.582	130.604	412.467		767	

UN-1	CABESOLS-SAL.			92.050				6	55	0,25
UN-2	TADEO			105.525				6	63	0,25
UN-3	SECANET		90.107					8	72	0,25
UN-4	FIGUERAL, 2		92.217					8	73	0,25
UN-5	MARCOTA		92.176					8	73	0,25
UN-6	PORSELL			107.694				6	64	0,25
UN-7	FONSANTA			51.937				6	31	0,25
UN-8	RAMBLAR						94.535	0	0	0,35
UN-9	L'OMBRIA					28.827		3	8	0,35
TOTALES			274.500	357.206		28.827	94.535		439	

TÍTULO OCTAVO.

NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LOS CONJUNTOS DE ORDENACIÓN UNITARIA. (1)

Art. 8.1 Definición y parámetros reguladores.

1. Conjuntos de ordenación unitaria son aquellos tipos de ordenación que fijan una regularidad estricta del resultado edificado de una zona, tanto en cuanto a volumetría como en cuanto a la forma de parcelación, la situación de la edificación en el solar, la construcción de una tipología arquitectónica, la composición de fachada, materiales y acabados.

El interés de estos conjuntos, por el orden estético y ambiental de la ciudad, hace que se consideren sujetos a los criterios de uniformidad y regularidad que presidieron su primera formación.

2. Para estas zonas se regulan los siguientes procesos:
 - De conservación y mejora de la edificación existente.
 - De ampliación de edificios ya construidos.
 - De extensión, sustitución y consolidación del conjunto con nuevos edificios de la misma tipología.
3. Los conjuntos unitarios se ordenan en las siguientes subzonas:
 - Sub-zona 1.1. - Núcleo histórico tradicional.
 - Sub-zona 1.2. – Otros conjuntos urbanísticos y arquitectónicos.
4. Como parámetros reguladores de estas subzonas se seguirán tanto las normas particulares establecidas para cada una de ellas, como los planos en los que se grafían los límites de los elementos construidos, de los espacios libres de edificación, las partes existentes y las futuras ampliaciones y reformas.

Art. 8.2 Conjunto histórico tradicional. (1.1)

1. Es el conjunto formado básicamente por los núcleos medieval y antiguo que, sin tener una regularidad de parcelación, presenta un elevado grado de uniformidad y coherencia formal por la secuencia y agrupaciones en que se encuentran y por las características constructivas y arquitectónicas propias de periodos históricos pasados que hoy lo hacen ver como unitario.
2. Se permitirán las siguientes intervenciones:
 - a) Obras de conservación y restauración.
Son las dirigidas a cambiar uno o varios elementos deteriorados y deberán de limitarse a su reposición utilizando materiales de la misma o similar naturaleza que las existentes.
 - b) Obras de mejora.
Son las que conservando y restaurando las fachadas y cubiertas de la edificación existente, modernizan las condiciones higiénicas o sanitarias del interior, o adaptan su distribución a las necesidades y/o normativas actuales.
 - c) Obras de ampliación.
Cuando las limitadas dimensiones del hábitat en planta o en altura, se muestren excesivamente reducidas para el uso de una vivienda normal, se permitirá la ampliación posterior del edificio básico con un cuerpo auxiliar de superficie no superior a un 50 % de la planta del edificio inicial y la elevación de altura sin que se sobrepase la que le corresponda al número de plantas admitidas.
 - d) Obras de sustitución.
Cuando el aprovechamiento de la edificación actual sea manifiestamente insuficiente, o cuando se encuentre en estado ruinoso, se podrá derribar el edificio y sustituirlo inmediatamente por uno de nueva planta que mantenga las características tipológicas y arquitectónicas, cumpliendo:
 - d.1. Que la superficie construida en la nueva edificación no sea superior a la derribada.
 - d.2. Que se mantenga la misma proporción global de huecos y macizos en las aberturas de fachada, y en las características de los voladizos, que siempre serán abiertos.
 - d.3. Que no se alteren los materiales de cubierta, las cualidades y el color de la fachada respecto a las del conjunto.
 - d.4. Que se adapte a la alineación de calle grafiada en los planos de ordenación y se mantenga la misma división parcelaria, salvo agrupación de fincas completas colindantes.
 - d.5. Los materiales a utilizar en fachadas, carpinterías, etc. y en lo no previsto en este apartado, se estará a lo dispuesto para las obras de nueva planta .
 - d.6. Cuando la sustitución sea la de un edificio que actualmente presente una altura y número de plantas superior a los dos vecinos o cuando los vecinos superen en más de dos plantas, se estará a lo dispuesto para obras de nueva planta.

e) Obras de nueva planta.

Los solares sin construcción en el momento de la aprobación inicial de las presentes normas, podrán ser objeto de edificación de acuerdo con las condiciones siguientes:

- e.1. No se determina parcela mínima. No obstante los solares existentes podrán dividirse manteniendo una fachada mínima de 7 m.
- e.2. La edificación seguirá la alineación de viales grafiada en planos, con una profundidad edificable promedio de las dos vecinas, y en ningún caso superior a 20 metros.
- e.3. La altura de la cornisa, o altura máxima reguladora de la nueva edificación se situará entre las dos vecinas, una como máxima y otra como mínima, con las siguientes salvedades:
 - Cuando las edificaciones vecinas superen en altura de cornisa o reguladora o en número de plantas a la media del tramo de calle que forma el paramento de fachada de una manzana entre dos esquinas consecutivas, en dos o más plantas (6 ó más metros), la máxima altura de cornisa y el número de plantas de la nueva edificación será como máxima la resultante de la media del tramo de calle.
 - En cualquier caso, la nueva edificación no superará una altura máxima reguladora de 11 metros correspondiente a planta baja más dos plantas piso más cambra.
- e.4. La composición estética, los voladizos, materiales y color de los acabados, y forma de la cubierta serán similares a los del entorno, manteniendo el carácter arquitectónico y urbanístico del conjunto y a tal efecto:
 - Los huecos tendrán proporciones verticales del orden de ancho/alto menor que 2/3, siendo recomendable utilizar proporciones próximas a 1/2.
 - Los huecos de portales y de puertas balconeras tendrán una altura mínima de 2,40 m.
 - Los huecos de ventilación e iluminación de la cambra podrán ser rectangulares, cuadrados o redondos, pero se situarán siempre sobre los huecos de la planta inferior y no rebasarán su anchura.
 - Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 40 % y mínima del 25 %, el material a utilizar será la teja curva tradicional.
 - No se permitirán "mansardas" ni cambios en la pendiente de la cubierta con el fin de obtener mayor altura libre de la cambra, ni mejor ventilación.
 - No se permitirán terrazas planas en el forjado de la cubierta del edificio, ni en forjados inferiores en las partes recayentes a fachada.

- Expresamente se prohíbe la utilización de placas de fibrocemento o metálicas como elementos de cubierta y revestimientos de fachada o medianeras.

- La carpintería exterior será exclusivamente de madera.

- e.5. El patio posterior de la parcela, en su caso, podrá ocuparse en planta baja por edificación de uso auxiliar hasta un máximo del 50 % de la superficie de tal patio. El resto, quedará libre de edificación.
- e.6. Voladizos: se permitirán únicamente balcones en calles de ancho mayor de 3 metros, cumpliendo además las condiciones de carácter general para la edificación según alineación de vial (artículo 8.6.5).

En lo no previsto explícitamente en este artículo para las condiciones de edificación y uso, se estará a lo dispuesto para la Sub-zona 2.1 de ordenación según alineación de vial.

3. Solicitudes de Licencias.

A la solicitud de Licencia para estas edificaciones, además de la documentación exigible con carácter general, se habrá de acompañar con planos a escala 1/100, de las edificaciones existentes en la parcela y en las dos casas vecinas, con plantas, secciones, alzados de las fachadas y cálculo de volumen y superficies existentes, indicando cerramientos, árboles y otros elementos, y fotografías de su estado. Lo anterior será exigible cuando se trate de intervenciones en edificios catalogados o sus colindantes, bastando la presentación de fotografías y medición de alturas de las casas colindantes en los demás casos.

Para los casos de obras de conservación, restauración o mejora, la documentación se referirá únicamente al edificio objeto de licencia, y a las fachadas de los vecinos.

4. Licencia de derribo.

No podrá concederse, salvo ruina inminente o expediente de ruina, sin la tramitación simultánea del proyecto de obra de sustitución. Esta licencia quedará vinculada a la ejecución de la obra en un plazo fijo, y también al compromiso de ceder al Ayuntamiento aquellos elementos constructivos antiguos (dinteles, rejas, etc.), que tengan valor artístico y no sean reutilizados en la nueva obra.

5. Ejecución de las obras.

Por todas las obras en zona de conjunto histórico, y por mantener las condiciones ambientales del vecindario, no se podrá utilizar maquinaria pesada o ruidosa, ni camionaje de más de dos ejes, ni ocupar u obstruir la vía pública. Se recomienda, en consecuencia, que las obras se ejecuten con técnicas y materiales tradicionales, que no hagan del periodo de construcción un impacto destructor sobre el entorno y la vida del barrio como suele ocurrir con las técnicas de construcción pensadas para la edificación abierta.

6. Edificios ruinosos.

La ruina de un edificio formando parte de un conjunto, si es debida a manifiesta negligencia de la propiedad, y en caso que no se proceda a su inmediata sustitución, dará lugar a su inclusión en el Registro de Edificación Forzosa.

7. Usos.

Usos permitidos:

- Residencial: en todas sus clases y categorías.
- Industrial: en las categorías "c" y "d" y en situación "3" y "4".
- Económico y terciario: en todas sus clases y categorías.

Usos prohibidos: Los restantes.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

Art. 8.3. Conjuntos urbanísticos y arquitectónicos. (1.2)

1. Son aquellos conjuntos ordenados y edificados simultáneamente según un proyecto global.
2. La edificación tanto como de conservación y mejora como de ampliación y/o de sustitución se ajustará a los límites, alturas y ocupación que se definen en los planos de ordenación.
3. La composición de fachadas, cubiertas y los materiales a utilizar, serán los preexistentes en el conjunto.
4. La altura reguladora de cada parcela se situará entre las dos vecinas, sin rebasar ninguna de ellas.
5. Se mantendrá la tipología de edificación inicialmente proyectada en el conjunto, permitiendo respecto a la misma las variaciones por cuestiones de habitabilidad, modernización y salubridad que deban introducirse.
6. En caso de sustituciones de la edificación existente en una parcela, la nueva edificación que la sustituya, ocupará en planta, como máximo la ocupación de la que se sustituya o se grafie en planos y no rebasará su volumen ni modificará las alineaciones exteriores e interiores.
7. El uso será el residencial de vivienda, permitiéndose aquellos que, según la regulación de usos, resulten compatibles con la edificación de vivienda. Se prohíbe el uso industrial, excepto en la categoría d).
8. En lo no previsto en este artículo en cuanto a condiciones de la edificación, se estará a las disposiciones generales de la edificación según alineación de vial.

CAPÍTULO SEGUNDO.

DE LOS CONJUNTOS DE ORDENACIÓN GEOMÉTRICA.

Sección 1ª. CONDICIONES DE GENERALES.

Art. 8.4 Definición y parámetros reguladores.

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación (grafada con la clave 2.__.).

2. Tipo de Ordenación.

Es aquel tipo de ordenación en manzanas con fachada a la vía pública y con alineaciones geométricas cerradas según una diagonal convexa.

3.- Regulación Básica.

Sin perjuicio de lo que dispongan las condiciones específicas de cada subzona son de aplicación para esta zona las definiciones y regulaciones que le afecten por razón del tipo de ordenación, contenidas en los capítulos primero y segundo del título sexto de estas normas sobre regulación de la edificación, así como las contenidas en el título quinto sobre regulación de usos.

4.- Subzonas.

Se establecen las siguientes subzonas con el tipo de ordenación según alineación de vial o entre medianeras:

- 2.1. : Residencial según alineación de vial, Sub-zona 1. Clave 2.1.
- 2.2. : Residencial según alineación de vial, Sub-zona 2. Clave 2.2.
- 2.3. : Residencial según alineación de vial, Sub-zona 3. Clave 2.3.
- 2.4. : Residencial según alineación de vial, Sub-zona 4. Clave 2.4.

5.- Parámetros Reguladores.

En esta zona se regula la edificación según alineaciones obligadas a fachadas exteriores a vía pública, profundidad edificable, altura máxima reguladora y número de plantas, coeficiente de ocupación de parcela y de edificabilidad según casos, mínimos de superficie de parcela y longitudes de fachada, etc.

Igualmente se regulan los usos permitidos y prohibidos y las disposiciones de transitoriedad de los mismos.

Art. 8.5 Parcelación.

1. Parcelas existentes: Las parcelas existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, se consideran edificables siempre que su superficie tenga una extensión que permita albergar una vivienda acorde con las condiciones de habitabilidad, diseño y calidad vigentes.
2. Nueva parcelación: Las nuevas parcelas tendrán una superficie mínima de 100 m² sin perjuicio de las condiciones específicas que ,para cada sub-zona, se determinen.

Art. 8.6 Edificación.

1. Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.
2. Alineaciones de la edificación. Serán las oficiales sin ningún tipo de retranqueo.
3. Retranqueos. No se permiten, sin perjuicio de lo que dispongan las normas específicas para cada subzona.

4. Número máximo de plantas y altura edificable.

El número máximo de plantas sobre la rasante será el definido en las condiciones específicas de cada subzona.

5. Voladizos o cuerpos salientes.

Sin perjuicio de lo que dispongan las condiciones particulares de cada Sub-zona, serán de aplicación las condiciones generales definidas para el tipo de ordenación (artículo 6.11).

6. Elementos salientes.

Se permiten con las limitaciones determinadas en las condiciones relativas al tipo de edificación.(artículo 6.12).

7. Cubiertas.

El espacio bajo cubiertas será utilizable como desván o cambra siempre que se cumplan las disposiciones que regulan a estos últimos en las condiciones generales relativas al tipo de ordenación. (artículos 6.15 y 6.16).

No se permitirá la utilización de placas de fibrocemento y/o metálicas o prefabricadas de emulsiones asfálticas como elemento de cubrición y/o protección de aguas.

Art. 8.7. Condiciones de Uso.

Sin perjuicio de lo que se disponga en las condiciones específicas de cada Sub-zona , se considerarán con carácter general:

Usos permitidos:

- Residencial: en todas sus clases y categorías.
- Industrial: en las categorías "c" y "d" y en situación "3" y "4".
- Económico y terciario: en todas sus clases y categorías.

Usos prohibidos: Los restantes.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

Sección 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DISTINTAS SUBZONAS.**Art. 8.8. Residencial según alineación a vial, Sub-zona 1. (2.1).**1. **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 2.1.

2. **Condiciones Específicas.**

El tipo de ordenación es el de alineación a vial o entre medianeras.

3. **Condiciones de la edificación.**

3.1. - Parcela mínima edificable. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga la extensión mínima de 100 m² salvo que las parcelas colindantes ya estén edificadas, en cuyo caso la superficie mínima será aquella que permita la edificación de al menos una vivienda acorde con las condiciones de habitabilidad y diseño vigentes en la Comunidad Valenciana.

3.2. - Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.3. - Alineaciones de la edificación. Serán las oficiales.

3.4. - Retranqueos. No se permiten, salvo que se refieran a la totalidad de un paño de fachada entre dos esquinas consecutivas.

3.5. - Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de dos plantas (PB+1) y la altura máxima correspondiente será de 7 m. según los criterios de medición que disponen las presentes normas para la edificación según alineación a vial.

3.6. - Voladizos o cuerpos salientes. En las calles de ancho inferior a 8 m., sólo se permitirán balcones, con antepechos metálicos de hierro o fundición.

El espesor del forjado visible desde la vía pública no superará los 12 cm.

Cumplirán además de las condiciones particulares del tipo de edificación que determina el artículo 6.11, las siguientes condiciones:

- El vuelo máximo, medido perpendicularmente a la línea de fachada no superará los 40 cm. ni la anchura de la acera inferior deducidos 20 cm.
- El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los balcones, incluso prohibirlos, cuando pueda ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

3.7. - Elementos salientes. Se permiten con las limitaciones generales definidas para el tipo de Ordenación (artículo 6.12) El alero de cubierta podrá alcanzar 40 cm. de vuelo desde la línea de fachada.

3.8. - Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior del solar, una plaza de aparcamiento por vivienda, más una por cada 100 m² de otros usos.

3.9. - Cubiertas. El espacio bajo cubiertas será utilizable como desván o cambra siempre que se cumplan las disposiciones que regulan a estos últimos.

4. **Condiciones de uso.**

Las que disponen las condiciones generales (artículo 8.7).

Art. 8.9. Residencial según alineación a vial, Sub-zona 2. (2.2).

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 2.2.

2.- Condiciones Específicas.

El tipo de ordenación es el de alineación a vial o entre medianeras.

3.- Condiciones de la edificación.

3.1. - Parcela mínima edificable. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga la extensión mínima de 100 m² salvo que las parcelas colindantes ya estén edificadas, en cuyo caso la superficie mínima será aquella que permita la edificación de al menos una vivienda acorde con las condiciones de habitabilidad y diseño vigentes en la Comunidad Valenciana.

3.2. - Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.3. - Alineaciones de la edificación. Serán las oficiales.

3.4. - Retranqueos. No se permiten, salvo que se refieran a la totalidad de un paño de fachada entre dos esquinas consecutivas.

3.5. - Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de tres plantas (PB+2) y la altura máxima correspondiente será de 11 m. según los criterios de medición que disponen las presentes normas para la edificación según alineación a vial.

3.6. - Voladizos o cuerpos salientes. En las calles de ancho inferior a 8 m., sólo se permitirán balcones, con antepechos metálicos de hierro o fundición.

El espesor del forjado visible desde la vía pública no superará los 12 cm.

Cumplirán además de las condiciones particulares del tipo de edificación que determina el artículo 6.11, las siguientes condiciones:

- El vuelo máximo, medido perpendicularmente a la línea de fachada no superará los 40 cm. ni la anchura de la acera inferior deducidos 20 cm.
- El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los balcones, incluso prohibirlos, cuando pueda ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

3.7. - Elementos salientes. Se permiten con las limitaciones generales definidas para el tipo de Ordenación (artículo 6.12). El alero de cubierta podrá alcanzar 40 cm. de vuelo desde la línea de fachada.

3.8. - Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior del solar, una plaza de aparcamiento por vivienda, más una por cada 100 m² de otros usos.

3.9. - Cubiertas. El espacio bajo cubiertas será utilizable como desván o cambra siempre que se cumplan las disposiciones que regulan a estos últimos.

4.- Condiciones de uso.

Las que disponen las condiciones generales (artículo 8.7).

Art. 8.10. Residencial según alineación a vial, Sub-zona 3 (2.3).

1. **Ámbito.**
La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 2.3.
2. **Tipo de ordenación.**
El tipo de ordenación es el de alineación a vial o entre medianeras.
3. **Condiciones de la edificación.**
 - 3.1. - Parcela mínima edificable. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga la extensión mínima de 200 m² salvo que las parcelas colindantes ya estén edificadas, en cuyo caso la superficie mínima será aquella que permita la edificación de al menos una vivienda acorde con las condiciones de habitabilidad y diseño vigentes en la Comunidad Valenciana. Las plantas bajas podrán ocupar todo el solar siempre que no se destinen a vivienda.
 - 3.2. - Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.
 - 3.3. - Alineaciones de la edificación. Serán las oficiales.
 - 3.4. - Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de cuatro plantas (PB+3) y la altura máxima correspondiente será de 14 m. según los criterios de medición que disponen las presentes normas para edificación según alineación a vial.
 - 3.5. - Voladizos o cuerpos salientes. Se permiten únicamente los balcones y se someterán a las condiciones generales definidas para el tipo de Ordenación (artículo 6.11).
 - 3.6. - Elementos salientes. Se permiten con las limitaciones de carácter general definidas para el tipo de Ordenación (artículo 6.12).
 - 3.7. - Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior del solar, una plaza de aparcamiento por vivienda más una por cada 100 m² de otros usos.
 - 3.8. - Cubiertas.- Obligatoriamente serán inclinadas, permitiéndose la cambra sin que se rebase la altura máxima de cornisa.
4. **Condiciones de uso.**
Las que disponen las condiciones generales (artículo 8.7).

Art. 8.11 Residencial según alineación a vial, Sub-zona 4 (2.4).

1. **Ámbito.**
La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 2.4.
 2. **Tipo de ordenación.**
-

El tipo de ordenación es el de alineación a vial o entre medianeras.

Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.

3. Condiciones de la edificación.

3.1. - Parcela mínima edificable. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga la extensión mínima de 200 m² salvo que las parcelas colindantes ya estén edificadas, en cuyo caso la superficie mínima será aquella que permita la edificación de al menos una vivienda acorde con las condiciones de habitabilidad y diseño vigentes en la Comunidad Valenciana y siempre que no provenga de divisiones posteriores a la fecha del acuerdo de exposición pública de este Plan General. (29/11/98)

Las plantas bajas podrán ocupar todo el solar siempre que no se destinen a vivienda.

3.2. - Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.3. - Alineaciones de la edificación. Serán las oficiales.

3.4. - Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de cinco plantas (PB+4) y la altura máxima correspondiente será de 17 m. según los criterios de medición que disponen las presentes normas para edificación según alineación a vial.

3.5. - Voladizos o cuerpos salientes. Se permiten con las limitaciones del artículo 6.11. Además, el vuelo permitido, medido perpendicularmente a la línea de fachada, no superará el 7 % del ancho de la calle en el tramo en que esté situado, ni la anchura de la acera inferior deducidos 20 cm., ni el máximo de 1,50 m.

3.6. - Elementos salientes. Se permiten con las limitaciones generales.

3.7. - Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior del solar, una plaza de aparcamiento por vivienda más una por cada 100 m² de otros usos.

3.8. - Cubiertas.- Se permite la cambra, definida en los artículos. 6.4.5.7 y 6.16 sin que se rebase la altura máxima de cornisa, y también los trasteros según dispone el artículo 6.15.

4. Condiciones de uso.

Usos permitidos: Residencial: en todas sus clases y categorías.
Industrial: en las categorías "c" y "d" y en situación "2" y "3".
Económico y terciario: en todas sus clases y categorías.

Usos prohibidos: Los restantes.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que como tales dispone el artículo 8.7 de las condiciones generales del tipo de Ordenación.

CAPÍTULO TERCERO. DE CONJUNTOS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN SINGULAR.

Sección 1ª. Condiciones Generales.

Art. 8.12 Definición y parámetros reguladores.

1. Es aquel tipo de ordenación en manzanas con edificación en su interior. Las manzanas tendrán las alineaciones oficiales que se grafían en los planos y la edificación estará aislada en su interior, regulándose sus condiciones básicamente a través de una altura máxima, un índice de intensidad de edificación (edificabilidad), una ocupación máxima de parcela y una distancia a lindes de parcela.

Son de aplicación para esta zona las disposiciones de carácter general que le afecten por el tipo de ordenación mediante edificación aislada (definidas en el capítulo cuarto del título sexto), sin perjuicio de lo que en este capítulo se dispone para cada Sub-zona concreta.

2. Se establecen las siguientes subzonas para el tipo de ordenación con edificación aislada:
 - 3.1. : Residencial aislada, Sub-zona 1. "El Navarro" "El Perino"
 - 3.2. : Residencial aislada, Sub-zona 2. "El Gurugú".
 - 3.3. : Residencial aislada, Sub-zona 3. "Castellans".
 - 3.4. : Residencial aislada, Sub-zona 4. "Piscina".
 - 3.5. : Residencial aislada, Sub-zona 5. "Villa María".
3. De estas zonas se regula la edificación según coeficientes de edificabilidad, ocupación, separación a linderos y a vía pública, altura máxima reguladora, etc., e igualmente los usos permitidos y prohibidos, así como la transitoriedad de los usos existentes a la fecha de aprobación de las presentes normas.

Sección 2ª. **CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DISTINTAS SUBZONAS.**Art. 8.13. **Condiciones particulares de la Subzona 1.Residencial Aislada, Sub-zona 1. "El Navarro", "El Perino"y "Sant Nicolau". Clave (3.1)**1. **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas, o partes de ellas, calificadas así en los planos de ordenación e identificadas con la clave 3.1.

2. **Tipo de ordenación:** El tipo de ordenación es el de edificación aislada.3. **Condiciones de la edificación:** Son de aplicación las disposiciones sobre regulación de la edificación de carácter general que le afecten, así como las particulares para el tipo de ordenación por edificación aislada, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en este artículo.

3.1. - Parcela mínima edificable. Será aquella superficie de terreno que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar tenga un mínimo de 500 m².

3.2. - Altura máxima y número de plantas. La altura máxima edificable será de 7 m., correspondiente a un máximo de DOS plantas (PB+1), sobre la rasante, con los criterios de medición definidos para el tipo de edificación aislada. Se permite una planta más, englobada en el volumen de la cubierta inclinada, computable a efectos de edificabilidad

3.3. - Separación mínima a linderos y frente de parcela. La separación mínima a frentes y lindes de parcela será con carácter general de 3 m. con las siguientes salvedades:

- a) En casos de ampliaciones y reformas de edificaciones existentes, las separaciones en linde y frente de parcela serán como mínimo las existentes en la actualidad, debiendo la parte de edificación ampliada, guardar las separaciones que se establecen con carácter general.
- b) En casos de sustitución y/o nueva construcción sobre parcela no edificada la separación será la definida con carácter general
- c) Mediante proyecto conjunto de dos parcelas, se podrá adosar la edificación al linde común entre ambas parcelas

3.4. - Edificabilidad neta sobre parcela.: El coeficiente se fija en 0,4 m²/m².

3.5. - Ocupación máxima de parcela. La ocupación de la parcela por la edificación cubierta no podrá sobrepasar el 25 % de la superficie de la parcela.

3.6.- Se permitirán las edificaciones auxiliares con las limitaciones del artículo 6.2.6.

4. **Condiciones de uso:** Son de aplicación las disposiciones sobre regulación de usos definidos en el título cuarto de estas Normas.

- Usos permitidos: Residencial destinado a vivienda unifamiliar aislada, económico-terciario con categorías a), b) y c), en todas sus situaciones.
- Usos prohibidos: Los restantes.
- Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán aquellos usos legalmente establecidos que estén en funcionamiento a la fecha de aprobación inicial de estas normas. En ellas podrán realizarse obras e instalaciones de reforma, mejora y adecuación a la normativa pero no las de ampliación de la superficie construida para el mismo uso.

Art. 8.14 Residencial Aislada, Sub-zona 2. "Gurugú" (3.2).

1. **Ámbito.**
La presente regulación afecta a las manzanas, o partes de ellas, calificadas así en los planos de ordenación e identificadas con la clave 3.2.
2. **Tipo de ordenación.**
El tipo de ordenación es por edificación aislada.
3. **Condiciones de la edificación.**
Son de aplicación las disposiciones sobre regulación de la edificación de carácter general que le afecten así como las particulares para el tipo de ordenación por edificación aislada, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en este artículo.
 - 3.1. - Parcela mínima edificable. Será aquella superficie de terreno que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar tenga un mínimo de 800 m².
Se admitirán parcelas de superficie inferior a la mínima cuando sea imposible alcanzar tales mínimos por razón de limitar con viario o con otra calificación urbanística o parcelas afectas a edificación existente cuya afección se justifique con certificación registral, en cuyo caso la parcela se entenderá que cumple la superficie mínima siempre que supere los 600 m² de superficie.
 - 3.2. - Altura máxima y número de plantas. La altura máxima edificable será de 7 m., correspondiente a un número máximo de DOS plantas (PB+1), sobre la rasante, según criterios de medición de la altura reguladora definida para el tipo de edificación aislada.
 - 3.3. - Separación mínima a linderos y frente de parcela. La separación mínima a frentes y lindes de parcela será con carácter general de 5 m. con las siguientes salvedades:
 - a) En casos de ampliaciones y reformas de edificaciones existentes, las separaciones en linde y frente de parcela serán como mínimo las existentes en la actualidad, debiendo la parte de edificación ampliada, guardar la separación que se establece con carácter general.
 - b) En casos de sustitución y/o nueva construcción sobre parcela no edificada las separaciones serán las definidas con carácter general.
 - 3.4. - Edificabilidad neta sobre parcela: El coeficiente se fija en 0,25 m²/m².
 - 3.5. - Ocupación máxima de parcela. La ocupación de la parcela por la edificación cubierta no podrá sobrepasar el 20 % de la superficie de la parcela.
 - 3.6.- Se permitirán las edificaciones auxiliares con las limitaciones del artículo 6.2.6.
4. **Condiciones de uso.**
 - Usos permitidos: Residencial destinado a vivienda unifamiliar aislada.
 - Usos prohibidos: Los restantes.

Art. 8.15 Residencial Aislada, Sub-zona 3. (3.3)

1. **Ámbito:** La presente regulación afecta a las manzanas, o partes de ellas, calificadas así en los planos de ordenación e identificadas con la clave 3.3.
2. **Tipo de ordenación:** El tipo de ordenación es por edificación aislada.
3. **Condiciones de la edificación:** Son de aplicación las disposiciones sobre regulación de la edificación de carácter general que le afecten así como las particulares para el tipo de ordenación por edificación aislada, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en este artículo.

3.1. - Parcela mínima edificable. Será aquella superficie de terreno que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar tenga un mínimo de 500 m².

3.2. - Altura máxima y número de plantas. La altura máxima edificable será de 7 metros, correspondiente a un número máximo de DOS plantas (PB+1) sobre la rasante. Se autorizará una planta más siempre que su superficie que no exceda del 50 % de la inmediatamente inferior, en cuyo caso la altura máxima edificable será de 10 metros, o bien englobada en el volumen bajo cubierta.

3.3. - Separación mínima a linderos y frente de parcela. La separación mínima a frentes y lindes de parcela será con carácter general de 3 m. con las siguientes salvedades:

- a) En casos de ampliaciones y reformas de edificaciones existentes, las separaciones en linde y frente de parcela serán como mínimo las existentes en la actualidad, debiendo la parte de edificación ampliada, guardar las separaciones que se establece con carácter general.
- b) En casos de sustitución y/o nueva construcción sobre parcela no edificada las separaciones serán las definidas con carácter general.

3.4. - Edificabilidad neta sobre parcela: El coeficiente se fija en 0,70 m²/m².

3.5. - Ocupación máxima de parcela. La ocupación de la parcela por la edificación cubierta no podrá sobrepasar el 40 % de la superficie de la parcela.

3.6.- Se permitirán las edificaciones auxiliares con las limitaciones del artículo 6.2.6.

4. **Condiciones de uso.**
 - Usos permitidos: Residencial destinada a vivienda unifamiliar y/o plurifamiliar o colectiva y económico-terciario en las categorías a), b), y c).
En el caso de edificación colectiva o de varias viviendas familiares en una única parcela, no podrán autorizarse más de una vivienda (terciario, comercial, hotelero), por cada 250 m² de parcela.
 - Usos prohibidos: Los restantes.
 - Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán aquellos usos legalmente establecidos que estén en funcionamiento a la fecha de aprobación inicial de estas normas. En ellas podrán realizarse obras e instalaciones de reforma, mejora y adecuación a la normativa pero no las de ampliación de la superficie construida para el mismo uso.

Art. 8.16. Residencial Aislada. Subzona 4. (3.4)

1. **Ámbito:** La presente regulación afecta a las manzanas, o partes de ellas, calificadas así en los planos de ordenación e identificadas con la clave 3.4.
2. **Tipo de ordenación:** El tipo de ordenación es por edificación aislada.
3. **Condiciones de la edificación:** Son de aplicación las disposiciones sobre regulación de la edificación de carácter general que le afecten así como las particulares para el tipo de ordenación por edificación aislada, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en este artículo.

3.1. - Parcela mínima edificable. Será aquella superficie de terreno que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar tenga un mínimo de 800 m².

3.2. - Altura máxima y número de plantas. La altura máxima edificable será de 7 metros, correspondiente a un número máximo de DOS plantas (PB+1) sobre la rasante. Se autorizará una planta más siempre que su superficie que no exceda del 50 % de la inmediatamente inferior.

3.3. - Separación mínima a linderos y frente de parcela. La separación mínima a frentes y lindes de parcela será con carácter general de 3 metros con las siguientes salvedades:

- a) En casos de ampliaciones y reformas de edificaciones existentes, las separaciones en linde y frente de parcela serán como mínimo las existentes en la actualidad, debiendo la parte de edificación ampliada, guardar las separaciones que se establece con carácter general.
- b) En casos de sustitución y/o nueva construcción sobre parcela no edificada las separaciones serán las definidas con carácter general.
- c) Para la edificación existente y sus ampliaciones con destino a dotacional o terciario podrán quedar libres de la limitación de separación a lindes que definen con carácter general, debiendo ser mediante estudio de detalle como se defina la ordenación de volúmenes.

3.4. - Edificabilidad neta sobre parcela. El coeficiente se fija en 0,75 m²/m².

En superficies con la calificación 3.4 podrá redistribuirse, mediante estudio de detalle, la edificabilidad máxima entre las distintas parcelas de forma que sin aumentar la total edificabilidad, ocupación, número de viviendas y altura de la edificabilidad puedan variarse los demás parámetros aplicables.

3.5. - Ocupación máxima de parcela. La ocupación de la parcela por la edificación cubierta no podrá sobrepasar el 40 % de la superficie de la parcela.

4. **Condiciones de uso.**

- **Usos permitidos:** Residencial destinada a vivienda unifamiliar o plurifamiliar y económico-terciario en las categorías a), b), y c).
En el caso de edificación colectiva o de varias viviendas familiares en una única parcela, no podrán autorizarse más de una vivienda por cada 150 m² de parcela.
- **Usos prohibidos:** Los restantes.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán aquellos usos legalmente establecidos que estén en funcionamiento a la fecha de aprobación inicial de estas normas. En ellas podrán realizarse obras e instalaciones de reforma, mejora y adecuación a la normativa pero no las de ampliación de la superficie construida para el mismo.

Art. 8.17. Residencial Aislada, Sub-zona 5. (3.5)1. **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas, o partes de ellas, calificadas así en los planos de ordenación e identificadas con la clave 3.5.

2. **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es por edificación aislada.

3. **Condiciones de la edificación.**

Son de aplicación las disposiciones sobre regulación de la edificación de carácter general que le afecten así como las particulares para el tipo de ordenación por edificación aislada, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en este artículo.

3.1. - Parcela mínima edificable. Será aquella superficie de terreno que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar tenga un mínimo de 2.000 m².

Se admitirán parcelas de superficie inferior a la mínima cuando sea imposible alcanzar tales mínimos por razón de limitar con viario o con otra calificación urbanística o parcelas afectas a edificación existente cuya afección se justifique con certificación registral, en cuyo caso la parcela se entenderá que cumple la superficie mínima siempre que supere los 1.500 m² de superficie.

3.2. - Altura máxima y número de plantas. La altura máxima edificable será de 7 metros, correspondiente a un número máximo de DOS plantas (PB+1) sobre la rasante. Se autorizará una planta más siempre que su superficie que no exceda del 50 % de la inmediatamente inferior.

3.3. - Separación mínima a linderos y frente de parcela. La separación mínima a frentes y lindes de parcela será con carácter general de 3 m. con las siguientes salvedades:

- a) En casos de ampliaciones y reformas de edificaciones existentes, las separaciones en linde y frente de parcela serán como mínimo las existentes en la actualidad, debiendo la parte de edificación ampliada, guardar las separaciones que se establece con carácter general.
- b) En casos de sustitución y/o nueva construcción sobre parcela no edificada las separaciones serán las definidas con carácter general.

3.4. - Edificabilidad neta sobre parcela. El coeficiente se fija en 0,20 m²/m².

3.5. - Ocupación máxima de parcela. La ocupación de la parcela por la edificación cubierta no podrá sobrepasar el 20 % de la superficie de la parcela.

4. **Condiciones de uso.**

- Usos permitidos: Residencial destinada a vivienda unifamiliar y económico-terciario en las categorías a), b), y c).
- Usos prohibidos: Los restantes.
- Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán aquellos usos legalmente establecidos que estén en funcionamiento a la fecha de aprobación inicial de estas normas. En ellas podrán realizarse obras e instalaciones de reforma, mejora y adecuación a la normativa pero no las de ampliación de la superficie construida para el mismo uso.

CAPÍTULO CUARTO. CONJUNTOS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (Clave 4).

Art. 8.18 Condiciones generales:

Son aquellos conjuntos que estando incluidos dentro de los ámbitos globales de las zonas anteriores, reúnen unas condiciones particulares que motivan una normativa específica para ellos. Se corresponden con:

- 1.- manzanas o partes de ellas que se han ejecutado o se están ejecutando conforme a volumetrías y ordenación de desarrollo del planeamiento anterior, siendo las condiciones de su ejecución acordes con dichos planeamientos y cuya ordenación se mantiene y no es modificada por el Plan General.
- 2.- , manzanas o partes de ellas que por sus características de edificación, vegetación o entorno existentes, se regulan de forma específica y particular cada una de ellas, remitiéndolas en ocasiones a las regulaciones de los tipos de ordenación generales.

Art. 8.19 Condiciones de la edificación y los usos:

Para sustituciones de la edificación existente no se superará la edificabilidad en el momento de la sustitución. Para el resto de condiciones se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Para construcción en parcelas vacantes de edificación en el ámbito delimitado, la nueva edificación se ajustará a las nuevas condiciones:

- Edificabilidad máxima: 2 m²/m².
- Separación a linderos y frente de parcela: 3 metros.
- Altura máxima: 2 plantas (PB + 1), permitiéndose una tercera planta que no ocupe más de un 50 % de la inmediatamente inferior.
- Parcela mínima: se establecen en 200 m², con excepción de aquellos casos en que la parcela conste como finca independiente con anterioridad a la aprobación provisional del presente Plan General.

Condiciones de uso.

Se estará a los usos que en estas normas se definen para la subzona 3.3.

CAPÍTULO QUINTO. ZONAS TERCIARIAS E INDUSTRIALES CON TOLERANCIA DE USO RESIDENCIAL.

Art. 8.20.- Definición y parámetros reguladores:

1.- Definición:

- Comprende áreas de suelo que actúa como zona intermedia entre la eminentemente residencial y la zona industrial.

2.- Tipo de Ordenación: Se distinguen dos tipos de ordenación en función de las sub-zonas:

Subzona 5.1.- De ordenación geométrica o por edificación según alineación de vial.

Subzona 5.2.- De ordenación singular o por edificación aislada.

Art. 8.21.- Condiciones particulares de la subzona 1.- terciaria e industrial por ordenación según alineación de vial. (5.1.)

1.- La parcela mínima edificable será de 100 m². salvo que las parcelas colindantes ya estén edificadas, en cuyo caso la superficie mínima será aquella que permita la edificación de al menos una vivienda acorde con las condiciones de habitabilidad y diseño vigentes en la Comunidad Valenciana y siempre que no provenga de divisiones posteriores a la fecha del acuerdo de exposición pública de este Plan General. (29/11/98)

Las plantas bajas podrán ocupar todo el solar siempre que no se destinen a vivienda.

2.- Alineaciones oficiales.

Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.- Alineaciones de la edificación:

No rebasarán las señaladas en los planos de ordenación.

4.- Altura máxima y número de plantas:

El número máximo de plantas sobre rasante será de 2 plantas.

La altura máxima correspondiente será de 10 m. según los criterios de medición que disponen las presentes normas en la regulación de los tipos de edificación.

Podrá incrementarse una planta más, sin rebasar la altura de cornisa, si el uso predominante de la edificación es el de vivienda.

5.- Edificabilidad:

Será la resultante de la aplicación de las anteriores condiciones sin que en ningún caso se rebase el coeficiente de 2 m²/m².

6.- Voladizos o cuerpos salientes. No rebasarán las alineaciones de la edificación.

7.- Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior del solar una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

Art. 8.22.- Condiciones particulares de la subzona 2.- terciaria e industrial por ordenación según edificación aislada. (5.2.)

- 1.- La parcela mínima edificable será de 500 m² .
- 2.- Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.
3. - Alineaciones de la edificación: respetarán una separación a linderos y a viales, de 5 metros.
- 4.- Altura máxima y número de plantas:
El número máximo de plantas sobre rasante, será de 2 plantas y la altura máxima correspondiente será de 10 m. según los criterios de medición que disponen las presentes normas en la regulación de los tipos de edificación. Podrá incrementarse una planta más, sin rebasar la altura de cornisa, si el uso predominante de la edificación es el de vivienda.
- 5.- Edificabilidad: en ningún caso se rebasará el coeficiente de 1 m²/m².
6. - Voladizos o cuerpos salientes. No rebasarán las alineaciones de la edificación.
7. - Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior del solar una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

Art. 8.23.- Condiciones de uso.

- Usos permitidos: Industrial en las categorías b), c) y d), y Económico y terciario, en todas sus clases y categorías y residencial.
- El uso residencial comprenderá como máximo el 75 % del total edificable en plantas altas.
- Usos prohibidos: Los restantes.
- Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.
En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones y las ampliaciones de las mismas que no supongan más de un 50 % de la superficie construida destinada a dicha actividad.

CAPÍTULO SEXTO. ZONAS INDUSTRIALES.

Art. 8.24.- Definición y parámetros reguladores:

Comprende las áreas de suelo destinadas a la actividad industrial.

Se definen 5 subzonas en base a las características de la ordenación y a los usos que en ella se permiten:

- Subzona 1.- Industrial de ordenación agrupada o entre medianeras (6.1).
- Subzona 2.- Industrial de ordenación por edificación pareada.(6.2).
- Subzona 3.- Industrial de ordenación por edificación aislada. (6.3).
- Subzona 4.- Industrial de ordenación por edificación aislada (6.4).
- Subzona 5.- Industrial de ordenación por edificación aislada (6.5).

Art. 8.25. Condiciones particulares de la Subzona industrial de ordenación agrupada o entre medianeras. (6.1)

1. **Ámbito.-** La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 6.1.
2. **Tipo de ordenación.-** según alineación de vial o entre medianeras.
Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.
3. **Condiciones de la edificación.**
 - 3.1. - Parcela edificable. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar, tenga la extensión mínima de 500 m² salvo que todas las parcelas colindantes ya estén edificadas, y una extensión máxima de 1.500 m².
 - 3.2. - Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.
 - 3.3. - Alineaciones de la edificación. No rebasarán las señaladas en los planos de ordenación.
 - 3.4. -Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de DOS plantas y la altura máxima correspondiente será de 10 m. según los criterios de medición que disponen las presentes normas en la regulación de los tipos de edificación y considerando como cornisa el punto de arranque de los cuchillos o vigas inclinadas. Por razones justificadas de la actividad y los elementos técnicos de la misma podrán rebasarse la altura máxima sin sobrepasar los 12 m. con edificación cubierta .
 - 3.5.- Edificabilidad neta sobre parcela: se fija en UN m²/m².
 - 3.6. - Voladizos o cuerpos salientes. No rebasarán las alineaciones de la edificación.
 - 3.7. - Elementos salientes. Se permiten con las condiciones de carácter general.
 - 3.8. - Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior del solar una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie construida.
4. **Condiciones de uso.**
 - Usos permitidos: Industrial en las categorías "b", "c" y "d" y Económico y terciario, en todas sus clases y categorías.
 - Usos prohibidos: Los restantes.
 - Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.
En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

Art. 8.26 Condiciones particulares de la Subzona industrial de ordenación por edificación pareada. (6.2)

1. **Ámbito.-** La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 6.2.
2. **Tipo de ordenación.-** El tipo de ordenación es el de edificación pareada.
3. **Condiciones de la edificación.-** Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.
 - 3.1. - Parcela mínima edificable y ocupación de parcela. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga una extensión mínima de 1.500 m² y máxima de 3.000 m². La edificación no podrá ocupar más del 70 % de la superficie de la parcela.
Si por agrupación de parcelas se supera la superficie máxima, le serán de aplicación las normas particulares de la sub-zona 6.3.
 - 3.2. - Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.
 - 3.3. - Alineaciones de la edificación. No rebasarán las señaladas en los planos de ordenación. La separación mínima de la edificación a los linderos con otras parcelas será de 5 m. salvo el lindero que se adosa al colindante según las alineaciones de la edificación definidas en planos, y a las alineaciones oficiales será de 7 m.
 - 3.4. - Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de DOS plantas y la altura máxima reguladora será de 10 m., según los criterios de medición que disponen las presentes normas en la regulación de los tipos de edificación y considerando como cornisa el punto de arranque de los cuchillos o vigas inclinadas. Por razones justificadas de la actividad, los elementos técnicos de la misma podrán rebasarse la altura máxima sin sobrepasar los 12m. con construcción cubierta.
 - 3.5. - Edificabilidad neta sobre parcela. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se fija en 0,75 m²/m².
 - 3.6. - Voladizos o cuerpos salientes. No se permiten rebasando los lindes de retranqueo.
 - 3.7. - Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de ocupación de parcela como mínimo.
4. **Condiciones de uso.**
 - Usos permitidos: Industrial y Económico-terciario, en todas sus clases y categorías.
 - Usos prohibidos: Los restantes.
 - Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.
En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

Art. 8.27- Condiciones particulares de la Subzona industrial de ordenación por edificación aislada. (6.3)

1. **Ámbito.**- La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 6.3.
2. **Tipo de ordenación.**- El tipo de ordenación es el de edificación aislada.
3. **Condiciones de la edificación.**- Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.
 - 3.1. - Parcela mínima edificable y ocupación de parcela. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga una extensión mínima de 2.500 m². La edificación no podrá ocupar más del 70 % de la superficie de la parcela.
 - 3.2. - Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.
 - 3.3. - Alineaciones de la edificación: Separación mínima a linderos.: La separación mínima de la edificación a los linderos con otras parcelas será de 5 metros, y a las alineaciones oficiales será de 7 metros.
 - 3.4. - Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de DOS plantas y la altura máxima reguladora será de 10 m., según los criterios de medición que disponen las presentes normas en la regulación de los tipos de edificación y considerando como cornisa el punto de arranque de los cuchillos o vigas inclinadas. Por razones justificadas de la actividad, los elementos técnicos de la misma podrán rebasarse la altura máxima sin sobrepasar los 12m.
 - 3.5. - Edificabilidad neta sobre parcela. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se fija en 0,75 m²/m².
 - 3.6. - Voladizos o cuerpos salientes. No se permiten rebasando los lindes de retranqueo.
 - 3.7. - Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de ocupación , como mínimo.
4. **Condiciones de uso.**
 - Usos permitidos: Industrial" y Económico-terciario, en sus clases y/o categorías "a", "b", y "c".
 - Usos prohibidos: Los restantes.
 - Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

Art. 8.28- Condiciones particulares por edificación industrial de ordenación por edificación aislada para grandes instalaciones. (6.4)

1. **Ámbito.-** La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 6.4.
2. **Tipo de ordenación.-** El tipo de ordenación es el de edificación aislada.
3. **Condiciones de la edificación.-** Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.
 - 3.1. - Parcela mínima edificable y ocupación de parcela. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga una extensión mínima de 20.000 m². La edificación no podrá ocupar más del 70 % de la superficie de la parcela.
 - 3.2. - Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.
 - 3.3. - Alineaciones de la edificación: Separación mínima a linderos: La separación mínima de la edificación a los linderos con otras parcelas y a las alineaciones oficiales será de 10 metros.
 - 3.4. - Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de DOS plantas y la altura máxima reguladora será de 11 metros, según los criterios de medición que disponen las presentes normas en la regulación de los tipos de edificación y considerando como cornisa el punto de arranque de los cuchillos o vigas inclinadas. La altura máxima únicamente podrá ser rebasada por aquellas instalaciones precisas y necesarias para la actividad, que necesariamente precisen una mayor altura.
 - 3.5. - Edificabilidad neta sobre parcela. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se fija en 0,75 m²/m².
 - 3.6. - Voladizos o cuerpos salientes. No se permiten rebasando los lindes de retranqueo.
 - 3.7. - Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de ocupación de parcela como mínimo.
4. **Condiciones de uso.**
 - Usos permitidos: Industrial" y Económico-terciario, en sus clases y/o categorías "a", y "b".
 - Usos prohibidos: Los restantes.

Art. 8.29- Condiciones particulares para la Subzona industrial de ordenación por edificación aislada para medianas y pequeñas. (6.5)

1. **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 6.5.

2. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

3. Condiciones de la edificación.

Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.

3.1. - Parcela mínima edificable y ocupación de parcela. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga una extensión mínima de 500 m². La edificación no podrá ocupar más del 70 % de la superficie de la parcela.

3.2. - Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.3. - Alineaciones de la edificación: Separación mínima a linderos.: La separación mínima de la edificación a los linderos con otras parcelas y a las alineaciones oficiales será de 5 metros.

3.4. - Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de DOS plantas y la altura máxima reguladora será de 10 m., según los criterios de medición que disponen las presentes normas en la regulación de los tipos de edificación y considerando como cornisa el punto de arranque de los cuchillos o vigas inclinadas.

3.5. - Edificabilidad neta sobre parcela. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se fija en 0,75 m²/m².

3.6. - Voladizos o cuerpos salientes. No se permiten rebasando los lindes de retranqueo.

3.7. - Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de ocupación de parcela como mínimo.

4. Condiciones de uso.

- Usos permitidos: Industrial" y Económico-terciario, en sus clases y/o categorías, "b", "c" y "d".
- Usos prohibidos: Los restantes.

CAPÍTULO SÉPTIMO. ZONA DOTACIONALES PRIVADAS. (7)

Art. 8.30 Dotacional privado. (7.1)

1.- Definición.

Comprende esta Sub-zona aquellos suelos de titularidad privada en los que actualmente se desarrollan actividades de carácter colectivo que el Plan General respeta y asimila, así como los terrenos en los que el Plan permite la nueva implantación con esta regulación zonal.

2.- Condiciones de la edificación.

- a) Se respetan las condiciones existentes en el momento de la aprobación del Plan General, no permitiéndose variaciones que superen una edificabilidad sobre parcela de $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$, ni el incremento en más de una altura.
- b) Uso permitido: Exclusivamente Dotacional o Terciario (oficinas no). Prohibidos los restantes.
- c) Tipo de ordenación: El correspondiente a la zona en que se encuentre y su entorno. Mediante Estudio de Detalle, podrá remodelarse la tipología o morfología del volumen, pero no aumentar el aprovechamiento urbanístico.
- d) Con carácter general para nuevas implantaciones se establece un coeficiente de edificabilidad de $2,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La edificación podrá ocupar hasta el 100 % de la parcela.

CAPÍTULO OCTAVO. ZONAS O ELEMENTOS SUJETOS A ESPECIAL PROTECCIÓN. (8)

Art. 8.31 Definición.

Se incluyen en esta zona las áreas o elementos que por su interés dentro de la formación de la ciudad, por su valor arquitectónico o por constituir elementos importantes de la imagen y el ambiente urbano deben ser conservados en sus componentes fundamentales.

Art. 8.32 Normas de conservación.

No se autorizará el derribo de la edificación, ni la sustitución o modificación sustancial de las partes del edificio que en cada caso puedan considerarse elementos básicos de la edificación, ni de jardines o espacios libres de edificación que como tales se grafían en planos.

Cuando no incurran en la prohibición expuesta, podrán autorizarse las obras de mejora de la habitabilidad o de adecuación del edificio al uso a que se destine.

El Ayuntamiento promoverá o fomentará la realización de obras de consolidación o conservación de los elementos básicos de la edificación.

Art. 8.33. Usos admitidos.

Los edificios de titularidad privada comprendidos en esta zona podrán mantener el uso a que se destinan, siempre que sea un uso admitido en las zonas contiguas. La implantación de nuevos usos se permitirá cuando se trate de alguno de los siguientes usos: Residencial, hotelero, comercial, oficinas o dotacional.

Art. 8.34 Inclusión en Catálogos.

La inclusión en cualquier clase de Catálogo, de las edificaciones o elementos que estas Normas determinan su conservación, podrá dar lugar a la fijación de medidas más específicas de conservación y uso. Este es el caso de los BIC existentes en el municipio que deberán respetar las medidas derivadas de la legislación de patrimonio histórico vigente.

TÍTULO NOVENO. SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 9.1 Definición, finalidad y tipos.

1. El suelo no urbanizable comprende los terrenos delimitados por este Plan General como áreas que deben salvaguardarse del proceso de desarrollo urbano y no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.
2. Se diferencian dos tipos de suelo no urbanizable:
 - (a) Suelo no urbanizable de protección común.
 - (b) Suelo no urbanizable con algún nivel de protección especial.
3. Dentro del Suelo no urbanizable de protección especial existen las siguientes zonas:
 - a) Suelo no urbanizable de protección especial ecológico paisajística (NU-EP).
 - b) Suelo no urbanizable de protección arqueológica (NU-A).
 - c) Suelo no urbanizable de protección hidráulica (NU-H).
4. Dentro del Suelo no urbanizable de protección común existen las siguientes zonas:
 - a) Suelo no urbanizable de interés paisajístico (NU-P).
 - b) Suelo rústico o no urbanizable común (NU).

Art. 9.2 Facultades y deberes.

1. Los titulares de terrenos calificados como no urbanizable de protección común tendrán las facultades y deberes establecidas por el artículo 5 de la Ley 4/1.992, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana o legislación vigente en cada momento.
2. Los titulares de suelo no urbanizable sujeto a protección especial tendrán las facultades y deberes previstos en el artículo 6 de la Ley 4/1.992.
3. El Ayuntamiento de Biar velará por la efectividad y el cumplimiento de los anteriores deberes, en su caso, mediante las pertinentes órdenes de ejecución, sin perjuicio de las ayudas que los propietarios puedan obtener de otras administraciones.

Art. 9.3 Régimen urbanístico.

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza.
2. Sin perjuicio de las medidas de protección previstas en este Plan General, cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, históricos, naturales o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de cualquier actividad o intervención sobre ellos, en tanto se apruebe o se rechace la necesaria modificación del planeamiento. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de los órganos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento de Biar.
3. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su régimen, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Art. 9.4 Desarrollo del Plan General.

1. Las determinaciones que contiene este Plan General para el suelo no urbanizable, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.
2. Los Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones del Plan General, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y para aumentar la superficie establecida como mínima para las fincas.
3. El planeamiento especial podrá tener las finalidades siguientes:
 - a) La protección de espacios forestales.
 - b) La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
 - c) La adecuación de las vías rurales.
 - d) La utilización del espacio para actividades relacionadas con el ocio y tiempo libre.
 - e) Las previstas específicamente por este Plan General para las zonas de Sanchet, El Toll y La Extremera.

Art. 9.5. Vías rurales.

1. No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad si no está expresamente prevista en este Plan General.

2. Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal. Toda modificación de perfiles deberá tener especial cuidado con las condiciones paisajísticas, no admitiéndose la explanación para terraplenado con taludes de pendiente superior al 50 %, ni la alteración sustancial del arbolado.

Art. 9.6 Reutilización y rehabilitación de edificios y construcciones tradicionales anteriores.

1. Con carácter general, sin ningún otro requisito añadido para favorecer su recuperación, en consonancia con lo previsto por la Disposición Adicional 7ª. 2 de la Ley 4/1.992, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, en todo el suelo no urbanizable se admite la reutilización de las construcciones tradicionales preexistentes para vivienda o usos relacionados con el disfrute del entorno y el turismo rural, no pudiéndose alterar la estructura de la edificación y debiéndose utilizar materiales adecuados a la tipología tradicional de las edificaciones.
2. A fin de autorizar las obras, el proyecto de adaptación deberá contener, además de los documentos exigidos para su visado, documentación fotográfica y croquis del estado actual del edificio objeto de la reutilización o rehabilitación.

Art. 9.7. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
 - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
 - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de aceras.
 - c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

- d) Contar con instalaciones comunes para el uso de los habitantes o usuarios de las parcelas.
 - e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
 - f) Incumplir alguna parcela las condiciones que estas Normas establecen para la categoría de suelo.
 - g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen, además de aplicar la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.
6. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable, quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.
7. Las solicitudes de licencia de parcelación rústica y cuantas tengan una finalidad distinta de las previstas en este Plan General, se presentarán acompañadas del pertinente proyecto, estudio o justificación agrícola, forestal, ganadero, cinegético o análogo y deberán ser informadas, con carácter preceptivo, por la Consellería competente en materia de agricultura. A los efectos de la autorización de actos de división o segregación de fincas rústicas, deberá cumplirse lo establecido por el número 2 de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 4/1992, modificada por Ley 2/1997, de 13 de junio (DOGV 16/6/1997). Igualmente estarán sujetas a cuantas condiciones establezcan en su caso las Ordenanzas correspondientes
8. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal, que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

Art. 9.8. Núcleo de población.

Se entenderá por núcleo de población o núcleo urbano dentro del suelo no urbanizable, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.

CAPÍTULO SEGUNDO.

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO O NO URBANIZABLE COMÚN. (NU)

Art. 9.9. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.

En suelo rústico o no urbanizable común podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

1. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo, siguiendo el procedimiento previsto por el artículo séptimo de la Ley 4/1.992, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.
2. Con las limitaciones que señala este Plan, previa la obtención de la preceptiva autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, que será solicitada directamente por el interesado, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación y para las obras de acometida a la red de suministro de agua potable, las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:
 - (a) Vivienda aislada y familiar, cuando no exista la posibilidad de la formación de núcleo de población.
 - (b) Almacén vinculado a la actividad agrícola, ganadera o forestal.
 - (c) Invernaderos, viveros, granjas y otras instalaciones similares que sean precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o para la conservación del medio natural.
 - (d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
 - (e) Gasolineras y actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.
3. Mediante su declaración de interés comunitario y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:
 - a) Actividades mineras y extractivas no señaladas en el número anterior.
 - b) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.
 - c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia.

Art. 9.10. Autorización previa.

La obtención de la autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, referida en el número 2 del artículo anterior se regirá por el siguiente procedimiento:

1. El interesado solicitará dicha autorización a la Comisión Territorial de Urbanismo, precisando los extremos siguientes:
 - a) Emplazamiento y extensión de la finca, reflejados en plano de situación.
 - b) Justificación de la no formación de núcleo de población.
 - c) Descripción de las características fundamentales de la construcción, los usos o actividades a desarrollar en ella y sus datos de ocupación y superficies.
 - d) Copia de los títulos de propiedad.
 - e) Compromiso del propietario para afectar la finca como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincular la misma a la edificación.
2. La autorización previa se entenderá otorgada por el transcurso de dos meses desde la presentación de la solicitud. A partir de dicho plazo podrá exigir el interesado la correspondiente certificación de acto presunto, en los términos regulados por la legislación vigente.
3. Una vez concedida la autorización previa deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente licencia municipal para poder dar comienzo a las obras, sin perjuicio de la obligación de obtener las autorizaciones sectoriales que en cada caso sean preceptivas. La solicitud de licencia municipal irá acompañada de la copia de la citada autorización, así como del proyecto técnico de la obra a realizar.

Art. 9.11. Declaración de interés comunitario.

1. Las actividades señaladas anteriormente que necesitan la previa declaración de su interés comunitario, mediante el procedimiento ordinario, estarán sujetas a la regulación establecida por el artículo dieciséis y concordantes de la Ley 4/1.992, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana. En los casos de actividades terciarias e industriales de especial importancia se estará a lo dispuesto por el artículo veinte de la misma Ley.
2. Para la atribución de los usos o aprovechamientos que conlleva la declaración de interés comunitario, cuya decisión corresponde a la Administración de la Generalitat, será requisito imprescindible que se haya emitido previamente informe municipal favorable.
3. En cualquier caso, una vez declarado el interés comunitario será necesaria la obtención de la correspondiente licencia municipal para poder iniciar las obras previstas. La solicitud de licencia municipal irá acompañada del documento original de la declaración de interés comunitario así como del proyecto técnico de la actuación, instalación y/o obra a realizar.

Art. 9.12. Vivienda familiar.

1. Las edificaciones o instalaciones prefabricadas que vayan a ser destinadas a vivienda familiar aislada, deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:
 - a) Parcela mínima con superficie igual o mayor de 10.000 m² por vivienda.
 - b) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
 - c) Separación mínima de 100 metros de los suelos urbano y urbanizable y una distancia mínima a linderos de la finca de 10 metros.
 - d) Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o como mínimo 20 metros.
 - e) Altura máxima de 7 metros en dos plantas.
 - f) Ocupación máxima por las construcciones del 2 por 100 de la superficie de la parcela.
 - g) Adecuación de la ubicación de la construcción en la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero, forestal o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
 - h) Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y su destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que pueda producir la actuación.
 - i) Justificación de la no formación de núcleo de población.
2. Las edificaciones existentes, legalmente construidas, podrán ser objeto de reformas y ampliaciones aunque no se alcance la superficie de la parcela antes señalada y siempre que no se rebasen los siguientes parámetros: superficie máxima construida 200 m², altura máxima dos plantas, separación mínima a linderos 10 metros.

Art. 9.13. Almacén agropecuario.

1. Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola, ganadera o forestal deberán cumplir los requisitos a que se refiere el artículo anterior y serán adecuadas a las necesidades de la explotación, extremo que se justificará expresamente.
2. Mediante informe favorable de la Consellería de Agricultura podrá eximirse, por necesidades de la actividad agraria, de las limitaciones anteriores.
3. Cuando se trate de caseta para aperos de labranza podrá instalarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 11 y 12 de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable, sin que tales construcciones puedan rebasar una superficie construida de 16 m².

Art. 9.14. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobados para la ordenación de la actividad correspondiente. Todo lo anterior deberá acreditarse mediante informe de la Consellería de Agricultura, previo a la concesión de la licencia municipal.

Cuando dichas instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, será necesaria la autorización previa y la licencia municipal y deberán cumplirse los requisitos a que se refieren los dos artículos anteriores.

Art. 9.15. Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras.

1. Se consideran áreas extractivas aquellos suelos en los cuales temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos o cualquier tipo de roca. Estas actividades siempre tienen carácter provisional y temporal.
2. La explotación de canteras y la extracción de áridos o de tierras podrá ser autorizada siempre que cumpla las siguientes condiciones:
 - a) Las que se deriven de la legislación minera.
 - b) Declaración de impacto ambiental favorable.
 - c) Autorización de la Comisión de Calificación de Actividades.
 - d) Compromiso del titular de la explotación de realizar los trabajos de restauración que se exijan en las autorizaciones minera o de actividades calificadas y declaración de impacto ambiental, con prestación de las garantías que resulten precisas.
3. La licencia municipal se otorgará siempre con sujeción a las condiciones establecidas en las autorizaciones y declaración citadas y al cumplimiento de los requisitos mínimos siguientes:
 - a) El respeto a las condiciones paisajísticas del término municipal.
 - b) La conservación del arbolado.
 - c) No desviación, disminución o polución de las corrientes de aguas superficiales o subterráneas.
4. La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente los siguientes puntos:
 - a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden realizar, señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
 - b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.

- c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere hacer la extracción. Si el solicitante del permiso no es el propietario, además presentará el correspondiente permiso del titular.
 - d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes. Se deberá exponer también el estado en que quedará el terreno una vez efectuada la extracción y las operaciones que el solicitante de la licencia se compromete a realizar para reintegrar los suelos afectados a su entorno paisajístico.
 - e) Garantías de carácter patrimonial respecto a lo previsto en el párrafo anterior.
5. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a pesar del cumplimiento de todos los puntos anteriores cuando considere que la realización de las actividades extractivas pueda afectar la morfología, el paisaje y el ambiente del lugar.
 6. Cuando para la restitución de las condiciones naturales sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie preexistente y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.

Art. 9.16. Gasolineras y actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras pueden llevarse a cabo en las áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante plan especial que la complemente.
2. Los servicios que no estén expresamente previstos por el planeamiento o la ordenación de la vía requerirán la previa declaración de su interés comunitario que atribuya y defina el uso o aprovechamiento correspondiente. Las estaciones de servicio de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal.
3. En todo caso las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.

Art. 9.17. Condiciones para la implantación de actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

1. La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias, requerirá la consideración, por el órgano autonómico competente para ello, de su interés comunitario. Para ello deberá darse cumplimiento a lo establecido por los artículos 16 y 19 de la Ley 4/92 o legislación vigente en cada momento y a lo estipulado en estas Normas.
2. Las condiciones de la edificación que se permita para las actuaciones indicadas en el artículo 19 de la Ley 4/92 serán, además de las impuestas por su regulación específica, las siguientes:

- A) Hotel y asimilados:
 - Parcela mínima de dos hectáreas.
 - Altura máxima de tres plantas y diez metros.
 - Ocupación por las edificaciones del 2 % del total de la parcela.
 - Resto de condiciones exigidas para vivienda familiar.

- B) Centros recreativos, deportivos y de ocio:
 - Parcela mínima de dos hectáreas.
 - Ocupación por las edificaciones del 2 % del total de la parcela.
 - Resto de condiciones exigidas para vivienda familiar.

- C) Campamentos de turismo o similares:
 - Las mismas condiciones exigidas para el apartado B).

- D) Talleres, restauración, artesanía y productos de la comarca:
 - Mismas condiciones exigidas para vivienda familiar.

- E) Actividades culturales, asistenciales, religiosas, sanitarias, científicas, servicios funerarios y cementerio:
 - Las que determine la regulación sectorial. Cuando ésta no exista se exigirán las mismas condiciones establecidas para vivienda familiar.

- F) Depósitos:
 - Las mismas condiciones exigidas para los apartados B) y C), salvo cuando se trate de depósitos de redes y suministros de servicios públicos, que se regirán por lo señalado en la letra G.

- G) Redes de suministros y comunicaciones:
 - Será de aplicación la regulación sectorial aplicable en cada caso.

3.- Cuando la implantación de actuaciones antes citadas, supongan la recuperación y/o rehabilitación del patrimonio edificado, podrá eximirse de las condiciones destacadas anteriormente.

Art. 9.18. Actividades mineras.

La realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades reguladas por la legislación de minas, salvo las relativas a la explotación de canteras, requiere la declaración de interés comunitario por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en los términos y condiciones establecidos por el artículo diecisiete de la Ley 4/1.992, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Art. 9.19. Actividades industriales y productivas.

No se permitirá la implantación de nuevas actividades industriales y productivas en suelo no urbanizable, salvo las actividades industriales de especial importancia que les sea de aplicación

el procedimiento extraordinario de declaración de interés comunitario regulado en el artículo veinte de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Como excepción, podrán continuar su actividad o cambiar de uso aquellas naves que hayan obtenido licencia con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General. En todo caso, les será de aplicación lo establecido por la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley 4/1.992.

También se exceptúan aquellas a las que se refiere el artículo 18.2.c de la Ley 4/92., de transformación y comercialización de productos que convenga emplazar en las proximidades de las materias primas y su punto de obtención.

Art. 9.20. Cerramientos.

Los cerramientos de propiedad podrán llevarse a cabo siempre que los muros opacos no superen los 50 cm. de altura. En los lindes con camino público el cerramiento se separará 5 m. del borde del camino.

Art. 9.21. Plan Especial.

Las zonas de Sanchet, El Toll y La Extremera, clasificadas por el Plan General como suelo no urbanizable común (NU), con un grado de consolidación importante de edificación de vivienda familiar construcciones agrícolas en parcelas de reducidas dimensiones, serán de aplicación las condiciones del Suelo No Urbanizable común hasta tanto se elabore un Plan Especial de mejora del medio rural, conforme a lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable, o disposiciones que lo sustituyan, con objeto de dotar de unas mínimas condiciones de servicios a dichas áreas consolidadas y completar las determinaciones relativas a usos, edificación, suministro de agua y energía eléctrica, depuración y vertido etc.

El plan especial deberá determinar:

- a) La conexión con las redes de servicios.
- b) Necesidades mínimas para una urbanización blanda, acorde con el entorno y características de la actual consolidación residencial, indicando las etapas y compromisos de ejecución.
- c) Tamaño mínimo de parcela orientada por la parcelación actual.
- d) El respeto y conservación de las especies arbóreas existentes y su repoblación, en especial, en las zonas limítrofes del ámbito del Plan Especial.

CAPÍTULO TERCERO. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS PAISAJÍSTICO. (NU-P)

Art. 9.22. Régimen específico del Suelo no urbanizable de interés paisajístico.

Su regulación será la misma que la del suelo urbanizable de protección especial ecológico-paisajística (UN-EP), que determina el capítulo siguiente con las salvedades siguientes:

Se permiten las actividades asistenciales, de ocio, turismo rural y dotacionales vinculadas a la naturaleza en las mismas condiciones establecidas para el suelo no urbanizable común (NU).

La vivienda familiar se permite con parcela mínima de 25.000 m². La ocupación máxima de las construcciones no sobrepasará el 1 % de la superficie de la parcela y serán de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la construcción de vivienda familiar en Suelo No Urbanizable Común.

Se podrán autorizar almacenes agrícolas cuanto estos se justifiquen necesarios para la explotación agrícola y así lo informe la Conselleria de Agricultura.

CAPÍTULO CUARTO. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL ECOLÓGICO PAISAJÍSTICA. (NU-EP)

Art. 9.23. Régimen específico del suelo no urbanizable de Protección especial ecológico paisajística.

1. Es uso característico de esa categoría el mantenimiento del medio natural. Es uso permitido el de producción agropecuaria tradicional, en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio objeto de protección y no necesiten el desmonte de terrenos y la tala de arbolado. Se permitirá también la continuación de las explotaciones agrícolas existentes, pero no se permitirán roturaciones y tala de arbolado para nuevas explotaciones agrícolas.
2. Se permite el uso recreativo en todas sus clases, siempre que se desarrolle al aire libre, y bajo control de algún órgano o entidad pública, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Este uso también podrá ser desarrollado por particulares con sujeción al cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 6 y 9 de la Ley 4/1.992, sobre suelo no urbanizable siempre que sean necesarias para el disfrute público compatible con los valores justificativos de su especial protección. Se consideran también permitidos los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
3. Son usos prohibidos los restantes. En concreto, quedan prohibidas las actividades extractivas, los desmontes, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico. No se permiten las labores de desbroce de la vegetación natural ni la tala de árboles. Se prohíben las actividades deportivas motorizadas realizadas a campo a través. Se prohíbe la instalación de rótulos publicitarios y de cualquier anuncio sobre cartel.
4. En este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras.

Podrá autorizarse asimismo la rehabilitación de edificaciones tradicionales en los términos que dispone el artículo 9.6 de las NN.UU. de este Plan General.

5. Cuando el uso existente sea el de producción agropecuaria tradicional, se permitirá la rehabilitación de edificaciones ligadas con dichos usos en los términos establecidos en el artículo 9.6 de las NN.UU. de este Plan General.

Art. 9.24. Repoblación forestal.

Se considera prioritaria la repoblación forestal, en aquellas áreas de suelo no urbanizable de protección ecológica y paisajística que se encuentren con pérdida o inexistencia parcial o total de arbolado, para lo que deberán seguirse las directrices del órgano autonómico con competencias en la materia.

CAPÍTULO QUINTO. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. (NU-A).

Art. 9.25. Régimen específico del Suelo no urbanizable de protección arqueológica.

1. Se trata de aquellas porciones del territorio en donde la presencia de restos arqueológicos o histórico-artísticos aconsejan una protección especial. Es uso permitido el de producción agrícola y restantes usos tradicionales existentes.
2. En esta clase de suelo no se permitirá ningún tipo de edificaciones. Se prohíben las actividades extractivas, los vertidos, movimientos de tierras y cualquier otra actividad que pueda suponer un deterioro del patrimonio arqueológico o histórico-artístico.
3. Las excavaciones arqueológicas estarán siempre promovidas o autorizadas por los órganos competentes en la materia.
4. La delimitación en planos se considera indicativa, estando en cualquier caso a las prescripciones que se deriven del órgano autonómico competente en la materia.
5. Estos suelos están afectados a las Normas de Protección Arqueológica que dispone el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente Plan General.

CAPÍTULO SEXTO. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HIDRÁULICA (NU-H).

Art. 9.26. Régimen específico del Suelo no urbanizable de protección hidráulica.

- Se clasifica de esta manera el dominio público hidráulico, de conformidad con lo establecido por el artículo 1.1 a) de la Ley 4/1.992, entendiéndose por tal el definido en el artículo 2 de la Ley 29/1.985 de Aguas.
- Todas las actuaciones en este tipo de suelo quedan sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de aguas.
- Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras que afecten a los cauces existentes en el término municipal y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.
- No se permite construcción alguna. Se permitirán las estabilizaciones de taludes, obras de reorganización de la red de advenimiento y de encauzamiento. No se permite la extracción de áridos.
- Cualquier actuación u obra en la zona de afección de una rambla o cauce (100 m.), deberá pedir autorización a la Confederación Hidrográfica del Júcar. Deberá respetarse igualmente la zona de servidumbre de 5 m. Cualquier obra o construcción se retranqueará 50 metros de la línea de máxima avenida o desde la cornisa natural en el caso de cauces escarpados.
- El vallado de parcelas o cualquier construcción no evitará el discurrir de las aguas. Los cursos de ramblas, barrancos y embalses naturales, no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este artículo.

DISPOSICIONES ADICIONALES.**PRIMERA.- Saneamiento, depuración y vertido.**

1.- El desarrollo del suelo urbanizable, tanto el ordenado pormenorizadamente como el no pormenorizado, quedará supeditado a la aceptación del órgano gestor de la estación depuradora de aguas residuales de la admisión para el incremento de volúmenes de cada uno de los sectores.

Caso de que no fuese posible el tratamiento de las actuales instalaciones, deberá dotarse a cada uno de los sectores de su propio sistema de depuración.

2.- Sigue vigente en su totalidad la Ordenanza Municipal sobre vertidos a la red municipal de alcantarillado, aprobadas definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión de 29 de diciembre de 1.999, y que se ajustan a lo previsto en el modelo elaborado al efecto conjuntamente por la Entidad de Saneamiento de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

El no garantizar los límites establecidos en las ordenanzas obligará a la correspondiente actividad al establecimiento de los tratamientos previos necesarios para la admisión de las aguas residuales generadas a la red municipal de alcantarillado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**PRIMERA.- Residuos sólidos.**

Hasta tanto los organismos con competencias en la materia elaboren el correspondiente plan de residuos, el Ayuntamiento habilitará, con el correspondiente informe vinculante de la Conselleria de Medio Ambiente y demás autorizaciones que sean procedentes, los lugares que resulten idóneos para la ubicación de vertederos, de modo que quede garantizada la impermeabilidad exigida por el Plan Integral para Residuos Sólidos Urbanos y Residuos Sólidos Inertes.

En Biar, a doce de diciembre de dos mil.

Por el equipo redactor,
el Arquitecto Municipal.

Fdo. Juan Manuel Frasés Juan.