

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE XERESA

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES GENERALES.....	3
CAPITULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....	4
CAPÍTULO III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	10

TÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES GENERALES.....	11
CAPÍTULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.....	12
<u>Sección 1ª.- Núcleo Histórico (His)</u>	12
<u>Sección 2ª.- Casco Urbano (Cas)</u>	18
<u>Sección 3ª.- Zona Almacenes SU3</u>	22
<u>Sección 4ª.- Zona Almacenes SU4</u>	24
<u>Sección 5ª.- Zona Almacenes SU5</u>	26

TÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES GENERALES.....	28
CAPÍTULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD EN SUELO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	30
<u>Sección 1ª.- Zona Residencial (Res)</u>	30
<u>Sección 2ª.- Zona Almacenes (Alm)</u>	34
<u>Sección 3ª.- Zona Residencial Caudeli (Res)</u>	37
CAPÍTULO III. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD EN SUELO SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	42

TÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE. NORMAS DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I.- CONSIDERACIONES GENERALES.....44

CAPÍTULO II.- USOS Y APROVECHAMIENTOS EN EL SUELO NO
URBANIZABLE.....45

TÍTULO V. SISTEMAS GENERALES.....49

TÍTULO VI. NORMAS DE URBANIZACIÓN.....53

TITULO I. NORMAS GENERALES.

CAPITULO I. CONSIDERACIONES GENERALES.

Artículo 1.1.1. Ámbito de Aplicación.

Las presentes Normas urbanísticas serán de aplicación obligatoria para todas las actuaciones, tanto privadas como de carácter público, que se proyecten realizar en materia urbanística en todo el término municipal de Xeresa.

En todo lo no regulado por las mismas, se estará a lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal correspondiente.

Artículo 1.1.2. Vigencia y revisión.

El Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor a los quince días de publicarse el anuncio de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y la publicación íntegra de las presentes Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia.

Cada diez años se procederá a su revisión y, excepcionalmente a los dos años de su entrada en vigor, podrá efectuarse una revisión extraordinaria para incorporar las experiencias habidas en este período.

Artículo 1.1.3. Ordenanzas municipales.

El Plan General de Ordenación Urbana se desarrollará mediante los instrumentos que se prevean en la legislación urbanística, que deberán ser aprobados por el órgano competente, siguiendo los procedimientos y trámites establecidos para ello. Estas normas urbanísticas serán desarrolladas por medio de Ordenanzas Municipales siempre respetando los límites que establece el artículo 15 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.(en adelante LRAU).

CAPITULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 1.2.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, los actos señalados en el art. 242 del Texto Refundido sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLRDU), aprobado por Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU), y en general, cualquier actuación que suponga alteración de las condiciones naturales del terreno, edificación, modificación de lindes o alteración de sus condiciones de uso, etc.

Artículo 1.2.2. Procedimiento.

Todo particular que desee llevar a cabo alguna obra en este término municipal, deberá solicitarlo de la Alcaldía acompañando, si se trata de obra de nueva planta, modificación de fachada o de estructura o distribución interior de la obra existente, de un Proyecto Técnico de la obra por duplicado.

La tramitación y condiciones de otorgamiento de las licencias, se realizará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (art. 8, 9, 12 a 16 y 21), LRAU, Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) y demás disposiciones legales aplicables.

Caso de que la obra que se proyecta realizar, sea en una zona de servidumbre, carretera del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Ferrocarril, deberá acompañarse un ejemplar más del Proyecto de los exigidos en el párrafo anterior, para obtener el oportuno permiso en la zona de servidumbre del organismo competente.

Las licencias de parcelación, reparcelación y edificación, así como las de reforma, ampliación o consolidación y las de derribo, quedarán sin efecto por

incumplimiento de las condiciones a que se hubieren subordinado o por alteración del proyecto aprobado.

Las licencias determinarán el plazo en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo, será el propuesto por el solicitante si la administración municipal no lo considera excesivo, en cuyo caso, señalará el que estime suficiente según la importancia y la naturaleza de la obra que debe ejecutarse, aplicando los criterios de racionalidad, en función de los plazos normales y ordinarios de edificación. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se paralizasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la administración municipal con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia. En ningún caso, podrá contravenirse lo dispuesto en Planes, Normas y demás instrumentos de planeamiento en orden a los plazos de edificación.

En consecuencia, para toda obra particular que pretenda realizarse, habrá de obtenerse previamente la preceptiva licencia municipal, considerándose clandestinas las que se ejecuten sin licencia, o las edificaciones que no se ajusten estrictamente a las líneas oficiales reseñadas y a las alturas, volúmenes, usos y demás condiciones de estas Normas, debiendo demolerse a cargo del infractor estableciéndose además las responsabilidades a que se refiere el Capítulo del Título I del TRLS de 26 de junio de 1992 y Capítulo I, Título II del RDU.

Artículo 1.2.3. Licencias de edificación.

En las solicitudes de licencia de edificación, reconstrucción, reedificación, reparación o mejora de edificios, se expresará la finalidad y destino genérico de las obras que hayan de efectuarse, e irán acompañadas de planos firmados por el interesado y el técnico que los haya elaborado.

El Proyecto Técnico que se acompañe se ajustará a las siguientes determinaciones:

- a) Emplazamiento del edificio a escalas 1:1000 o 1:2000, y se precisará su

situación en relación a las vías públicas con que linde y situación de los inmuebles contiguos y distancia a la esquina más próxima acotada.

b) Planos de plantas y fachadas, con las secciones necesarias para su completa inteligencia a escala 1:50 o 1:100, según la mayor o menor capacidad del edificio.

c) Los demás planos que se precisen para dar idea de estructuras, cimentaciones, cubiertas, etc. a escalas 1:50 o 1:100.

d) Los planos de detalle se realizarán a escalas 1:20 o 1:25.

En los planos de modificación de construcciones existentes se señalarán claramente las obras nuevas, las que desaparezcan y las que subsistan, y se acompañarán de una memoria en que se contendrán las aclaraciones indispensables para la adecuada comprensión del proyecto.

No se exigirá la presentación de proyecto, que podrá ser sustituido por un simple croquis firmado por el técnico competente, o por el propio interesado, para la construcción de vallas o paredes de cerramiento, salvo que se trate de muros de contención y para aquellas obras menores, como revocos, enfosados y enlucidos de paramentos, bien en fachada o en interiores, reparaciones o cambios de puertas o ventanas todas aquellas que no afecten de un modo fundamental la construcción del edificio y no impliquen riesgos para los propios interesados y terceros.

Se acompañará siempre a todo proyecto o croquis que se presente para la solicitud de obra, el presupuesto o importe de las obras.

Artículo 1.2.4. Licencias de parcelación.

Según el artículo 82 de la LRAU, toda parcelación quedará sujeta a previa licencia municipal, excepto en los supuestos previstos en el apartado 1 del citado artículo.

Se considerará parcelación urbanística la agrupación, división o subdivisión

de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables con ordenación pormenorizada.

En el supuesto de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada o suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable, 4/1992, de la Generalitat Valenciana.

Artículo 1.2.5. Licencias de urbanización.

Las obras de urbanización de un Polígono o Unidad de actuación, se entenderán autorizadas con la aprobación definitiva del Programa urbanístico o del Proyecto de Urbanización.

No se entenderán incluidas en las citadas obras, y precisarán de licencia municipal, aquellas obras complementarias o de carácter puntual, que no supongan la ejecución íntegra de un Proyecto de urbanización de un Polígono o Unidad de Actuación, y las de mera conservación y mantenimiento.

Artículo 1.2.6. Otras licencias.

Para la concesión de cualesquiera otras licencias urbanísticas, el solicitante deberá aportar la documentación que se exija en la legislación sectorial correspondiente o la que se exija en las Ordenanzas Municipales aplicables, siendo la documentación exigible como mínimo, la siguiente:

- a) memoria descriptiva de la actuación.
- b) plano de emplazamiento
- c) croquis de las instalaciones y,
- d) presupuesto.

Las licencias de Actividades o Instalaciones se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana, así como las Ordenanzas

municipales.

La concesión de licencias para obras y usos provisionales se tramitarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.5 de la LRAU.

Artículo 1.2.7. Caducidad.

La licencia de obra caducará:

- a) Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer las actividades que la misma autoriza.
- b) Si, una vez iniciadas las obras a que se refiere, se interrumpiesen por causas imputables al titular de la licencia durante el plazo de 6 meses.
- c) Si no se terminasen las obras dentro del plazo fijado o, de las prórrogas concedidas por el Ayuntamiento, conforme al apartado anterior.

La caducidad de la licencia operará “ope legis” sin necesidad de declaración, ni requerimiento alguno. La declaración de caducidad producirá los efectos siguientes:

- a) El cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.
- b) La pérdida de los derechos liquidados, aún cuando no se hubiesen ejecutado total o parcialmente, la obra o las actividades autorizadas.

Artículo 1.2.8. Silencio administrativo.

Las licencias urbanísticas se resolverán en los plazos señalados en la Disposición Adicional Cuarta de la LRAU. La solicitud de licencia que no se haya resuelto en los citados plazos se entenderá concedida, salvo que su contenido sea constitutivo de contravención grave y manifiesta de la ordenación urbanística, en cuyo caso se entenderá desestimada.

Ninguna licencia podrá considerarse otorgada por silencio administrativo si va en contra de las prescripciones de la LRAU, de los Planes, Proyectos, Programas u

Ordenanzas, o en términos contrarios, opuestos o disconformes con la ordenación urbanística.

Artículo 1.2.9. Información urbanística.

Toda persona tiene derecho a consultar la Documentación integrante del Plan General de Ordenación Urbana y de los instrumentos de desarrollo del mismo. A este fin, en el Ayuntamiento se dispondrá de un ejemplar autenticado de toda la documentación del Plan General de Ordenación Urbana y sus documentos anexos y complementario, así como de las Ordenanzas Municipales, y de las fechas de aprobación definitiva.

El Ayuntamiento facilitará, dentro de sus posibilidades, los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consultas previas a la licencias.
- b) Informes urbanísticos.
- c) Cédulas urbanísticas.
- d) Cédula de garantía urbanística.

Las condiciones y requisitos para la obtención de la documentación que se recoge en el apartado anterior, se establecerá en Ordenanzas municipales, respetando lo establecido en la legislación estatal y autonómica que sea de aplicación.

CAPÍTULO III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 1.3.1. Clasificación del suelo.

Los terrenos ordenados se clasifican en:

Suelo urbano.

Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Suelo No urbanizable común.

Suelo No Urbanizable especialmente protegido.

Estas distintas clases de suelo, quedan claramente delimitadas en el plano de zonificación del término municipal que se contiene en el presente Plan General de Ordenación Urbana, estableciéndose una reglamentación detallada de sus distintas condiciones constructivas, y de uso y volumen, en los correspondientes títulos de estas Normas.

Artículo 1.3.2. Instrumentos de ordenación.

Los instrumentos de ordenación necesarios para el desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbana serán los establecidos en el artículo 12 de la LRAU, es decir:

- Planes Parciales, que, desarrollando el Plan General de Ordenación Urbana, ordenan pormenorizadamente sectores concretos del suelo urbanizable.
- Planes de Reforma Interior, que, en áreas consolidadas, complementan la ordenación pormenorizada de los Planes Generales para acometer operaciones de renovación urbana.
- Planes Especiales, que desarrollan, complementan o, incluso, modifican el planeamiento general y parcial cumplen cualquiera de los objetivos definidos en el artículo 12 de la LRAU.
- Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el

régimen de preservación o respeto para las construcciones, conjuntos, jardines u otro tipo de espacios.

- Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que regulan el proceso de ejecución de éstas.
- Estudios de Detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas en los Planes Generales y Parciales.

TITULO II. RÉGIMEN DEL EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO I.- CONSIDERACIONES GENERALES.

Artículo 2.1.1. Delimitación.

Constituyen el suelo urbano, según el artículo 9 de la LRAU, aquellos terrenos que el Plan prevea que van a tener un desarrollo urbanístico preferente por medio de Actuaciones Aisladas, y que se recogen como tales el plano de zonificación del término municipal del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 2.1.2. Zonificación.

Por el destino a que queden afectados los terrenos por la ordenación, se distinguen en ellos las siguientes zonas:

- a) Viales y aparcamientos.
- b) Zonas Verdes o Espacios Libres de uso público de recreo o expansión.
- c) Zonas de Equipamiento (cultural, docente, de interés público, etc.).
- d) Zonas de edificación privada. Residencial y Almacenes.

Artículo 2.1.3. Ordenación.

Todas las actuaciones urbanísticas, tanto privadas como de carácter público que se proyecten realizar en el suelo urbano estarán sujetas a las normas específicas que se dictan en los apartados correspondientes de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 2.1.4. Planes de Reforma Interior.

Las modificaciones de alineaciones y rasantes que, por sus características, puedan realizarse mediante Estudios de Detalle, no requerirán la previa aprobación de los correspondientes Planes de Reforma Interior, y la mejora de las condiciones

de salubridad e higiene requerirán Planes de Saneamiento.

Los Planes de Reforma Interior no podrán, en ningún caso, suponer una ampliación del aprovechamiento o edificabilidad señalados en el Plan General de Ordenación Urbana para su ámbito, ni alterar los Sistemas generales previstos.

Por otro lado, sí podrán alterar los usos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana para un sector determinado, e incrementar las cesiones obligatorias previstas en el Plan General de Ordenación Urbana para el sector del que se trate.

Artículo 2.1.5. Otros planes especiales.

Otros Planes especiales que podrán realizarse en el suelo urbano serán los Planes de aparcamientos, de Saneamiento, de protección del Núcleo Histórico, así como cualesquiera otros que afecten al suelo calificado como suelo urbano y que tenga por objetivo la mejora de las condiciones de este tipo de suelo, o de alguna de las características del mismo.

Artículo 2.1.6. Actuaciones aisladas.

Se definen en el artículo 6.5 de la LRAU como aquellas Actuaciones urbanísticas que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación así como su previa o simultánea conversión en solar con los requisitos que se recogen en el artículo 6.1 de la misma ley.

No obstante, pueden someterse al régimen de Actuaciones Aisladas aquellos terrenos que se encuentren incluidos en manzanas donde alguna de sus parcelas ya sean solares, o aquellos solares que no precisen obras de urbanización pero que la dotación de servicios existentes sea contradictoria con el nuevo destino del suelo o insuficiente o inadecuada para los aprovechamientos resultantes de su ordenación por el Plan.

CAPITULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Sección 1ª.- Núcleo Histórico (His).

Artículo 2.2.1. Definición y ámbito del sector.

La zona de edificación Núcleo Histórico SU1A se sitúa en la C/ Ravalet de la Trinitat, y aparece grafiada en el Plano de zonificación de este Plan General de Ordenación Urbana y, abarca el área que ha servido de origen a la formación del núcleo urbano de Xeresa, y conserva en su mayor parte una tipología de vivienda tradicional y un trazado peculiar.

La zona de edificación Núcleo Histórico SU1B se sitúa entre las C/ Barranco, C/Moreral, C/ Ramón y Cajal y lindando en el sur con el límite del suelo urbano, y se protege en función del interés del trazado viario.

Artículo 2.2.2. Usos.

El uso predominante y casi único en este sector, es el residencial en vivienda unifamiliar entre medianeras.

Otros usos compatibles con el mismo son:

- Uso comercial compatible con la vivienda: que se ubicará en planta baja y destinado al pequeño comercio, preferiblemente artesanal.
- Dotacional: que se admiten en planta baja o superiores y en edificios de uso exclusivo o mixtos.
- Cualesquiera otros usos no enumerados en este artículo quedarán prohibidos expresamente.

Artículo 2.2.3. Alineaciones.

Las alineaciones en esta zona vienen determinadas en el Plano de alineaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana, y quedan prohibidos

expresamente cualquier tipo de retranqueo en relación con las alineaciones oficiales de las manzanas.

Artículo 2.2.4. Parcela mínima.

En el subsector SU1A, la parcela mínima será de 60 m², la fachada deberá tener un mínimo de 4 metros lineales.

Para el subsector SU1B se estará a lo determinado en el sector SU2.

Quedan exentas del cumplimiento de las anteriores condiciones aquellas parcelas que sin cumplirlas, limiten en ambos sentidos con edificaciones que no estén fuera de ordenación y tengan un frente de fachada mínimo de 3 metros.

Artículo 2.2.5. Alturas.

En el subsector SU1A, la altura máxima de cornisa será de 8 metros, desde la rasante. El número máximo de plantas permitidas será de dos.

Para el subsector SU1B se estará a lo determinado en el sector SU2.

Artículo 2.2.6. Aparcamientos.

En el subsector SU1A, queda exenta de cumplimiento de la normativa general sobre reserva de aparcamientos.

Para el subsector SU1B se estará a lo determinado en el sector SU2.

Artículo 2.2.7. Vuelos.

En el subsector SU1A, se permiten balcones con un vuelo inferior a 0,40 m, y guardando la estética del conjunto. Se permiten aleros y cornisas según las directrices del presente Plan, y quedan prohibidos expresamente cualquier otro tipo de elemento volado.

Para el subsector SU1B se estará a lo determinado en el sector SU2.

Artículo 2.2.8. Construcciones bajo rasante.

En el subsector SU1A, no se permiten la construcciones bajo rasante, de ningún tipo.

Para el subsector SU1B se estará a lo determinado en el sector SU2.

Artículo 2.2.9. Estética.

En el subsector SU1A, las nuevas construcciones se adecuarán a la tipología de área, es decir, deberán seguir los modelos de construcción tradicional existentes en la calle sin poder modificar el estilo existente.

Para el subsector SU1B se estará a lo determinado en el sector SU2, en cuanto a la edificación de viviendas, debiendo respetarse el carácter propio de cada calle, en lo referente a trazado y procurando, en cuanto a pavimentación, mobiliario urbano y demás elementos públicos, se potencie dicho carácter.

Artículo 2.2.10. Salubridad.

Las construcciones deberán cumplir lo establecido en las HD/91.

Artículo 2.2.11. Seguridad.

Las construcciones deberán cumplir con lo establecido en las CPI/96 y demás normas sobre seguridad en construcciones según el uso previsto para cada una de ellas.

Artículo 2.2.12. Barreras arquitectónicas.

En la redacción de los proyectos de edificación se tendrán en cuenta que los accesos a las mismas no supongan barreras arquitectónicas para las personas con discapacidades físicas, motoras o sensoriales.

Artículo 2.2.13. Condiciones de habitabilidad.

Las construcciones deberán cumplir lo establecido en las HD/91.

Sección 2ª.- Casco urbano (Cas).

Artículo 2.2.14. Definición y ámbito del sector.

La zona de edificación Casco Urbano SU2 está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de zonificación del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 2.2.15. Usos.

El uso predominante en esta zona es el residencial uni o plurifamiliar.

Quedan prohibidos expresamente los siguientes usos:

- Actividades calificadas como insalubres, nocivos, molestos o peligrosos, y que sean incompatibles con el uso residencial.
- Dotacionales destinados a Cementerios e infraestructuras, excepto los servicios centrales de telecomunicaciones..
- Aparcamientos vinculados al transporte público de viajeros.
- Cualquiera otro incompatible con el uso predominante en esta zona.

Artículo 2.2.16. Alineaciones.

Las alineaciones en esta zona vienen determinadas en el Plano de alineaciones y rasantes del presente Plan General de Ordenación Urbana, y quedan prohibidos expresamente cualquier tipo de retranqueo en relación con las alineaciones oficiales de las manzanas.

Artículo 2.2.17. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 80 m², la fachada deberá tener un mínimo de 6 metros lineales y dentro de la parcela se podrá inscribir un rectángulo de 4 x 9 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.

Artículo 2.2.18. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación se establecerá en función del número de plantas que aparece grafiado en el Plano de alineaciones con arreglo a la fórmula siguiente:

$$hc= 3,50 + 3 \times Np$$

donde:

hc= altura de cornisa en metros.

Np= número de plantas de la edificación según el plano correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana excluida la planta baja.

Artículo 2.2.19. Aparcamientos.

La dotación de aparcamientos será la recogida con carácter general en el artículo 6.1.6 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 2.2.20. Vuelos.

Sobre la alineación exterior, sólo se autorizarán los siguientes elementos salientes:

a) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios públicos de ancho inferior a 6 metros.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios públicos de ancho superior a 6 metros.

- Balcones con una longitud máxima de vuelo del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1 metro.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo del 10% del ancho de la

calle con un máximo de 1 metro.

- Miradores con una longitud máxima de vuelo del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1 metro, y ocupando un máximo del 60% del paño de fachada.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

Artículo 2.2.21. Construcciones bajo rasante.

No computarán como planta de edificación, toda construcción situada bajo rasante cuyo techo esté situado a una cota menor a 1,00 m.

Artículo 2.2.22. Chaflanes.

Serán determinados en el Plano de alineaciones y rasantes de cada uno de los sectores.

Artículo 2.2.23. Estética.

Las nuevas construcciones se adecuarán a la tipología de área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y remate de cornisa en función del paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen.

Artículo 2.2.24. Salubridad.

Las construcciones deberán cumplir lo establecido en las HD/91.

Artículo 2.2.25. Seguridad.

Las construcciones deberán cumplir con lo establecido en las CPI/96 y demás

normas sobre seguridad en construcciones según el uso previsto para cada una de ellas.

Artículo 2.2.26. Barreras arquitectónicas.

En la redacción de los proyectos de edificación se tendrán en cuenta que los accesos a las mismas no supongan barreras arquitectónicas para las personas con discapacidades físicas, motoras o sensoriales.

Artículo 2.2.27. Condiciones de habitabilidad.

Las construcciones deberán cumplir lo establecido en las HD/91.

Sección 3ª.- Zona Almacenes SU3.

Artículo 2.2.28. Definición y ámbito del sector.

La zona de Almacenes aparece grafiada en el Plano de zonificación del presente Plan General de Ordenación Urbana, y comprende el sector denominados como SU3.

Artículo 2.2.29. Usos.

El uso permitido es el de industrial ligeras, con actividad destinada a la transformación de productos agrícolas, o de tipo artesanal.

Quedan prohibidos en el mismo los usos incompatibles con el uso general del sector.

Artículo 2.2.30. Condiciones.

- Parcela mínima: 200 m².
- Edificabilidad en planta sobre la parcela: Toda la ocupada por la manzana entre las alineaciones de las calles.
- Altura máxima: 11,00 metros sobre la rasante de la acera, con un máximo de III plantas.
- Voladizos: Voladizo máximo de 0,80 m. a una altura de 4 m. sobre la rasante de la acera.
- Las alineaciones en esta zona vienen determinadas en el Plano de alineación del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- La dotación de aparcamientos será la recogida con carácter general en el artículo 6.1.6 de las presentes Normas Urbanísticas.
- Los chaflanes serán determinados en el Plano de alineaciones y rasantes de cada uno de los sectores.

- En la redacción de los proyectos de edificación se tendrán en cuenta que los accesos a las mismas no supongan barreras arquitectónicas para las personas con discapacidades físicas, motoras o sensoriales.
- Las construcciones deberán cumplir con lo establecido en las CPI/96 y demás normas sobre seguridad en construcciones según el uso previsto para cada una de ellas.
- La composición de los edificios es libre. Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de salubridad y ornato que requiere esta zona, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir a los propietarios la observancia de estas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público con arreglo a lo dispuesto en el artículo 86 de la LRAU. Se evitarán las vistas desde la vía pública de los elementos de servicio de las edificaciones mediante la utilización de celosías o similares a que resguarden las vistas.

Sección 4ª.- Zona Almacenes SU4.

Artículo 2.2.31. Definición y ámbito del sector.

La zona de Almacenes aparece grafiada en el Plano de zonificación del presente Plan General de Ordenación Urbana, y comprende el sector denominados como SU4.

Artículo 2.2.32. Condiciones.

- Parcela mínima: 17.300 m².
- Edificabilidad en planta sobre la parcela: 0,65 m²/m².
- Altura máxima: 10,00 metros en I o II plantas.
- Retranqueos: 3,00 m. a fachadas y lindes.
- Construcciones auxiliares: Podrán instalarse adosados a medianera los aparcamientos cubiertos con los laterales abiertos, construidos con elementos fácilmente desmontables (nunca hormigón). La altura máxima de las construcciones será de 2,50 m. sobre la rasante.
- Instalaciones deportivas: Se permite la construcción de instalaciones deportivas, tales como piscinas, frontones, etc. debiéndose situar a tres metros de los lindes de fachada laterales y traseros. Los muros de los frontones deberán situarse hacia la parte interior de la parcela.
- El cerramiento o vallado de las parcela tendrá un altura máxima de 2,50 m. sobre la rasante oficial, pudiendo ser de obra de fábrica maciza hasta un máximo de 0,90 m. sobre la citada rasante, y sobre este muro podrán colocarse verjas metálicas, máxima altura total la permitida.
- Condiciones de uso: El de industria ligera como preferente y todos aquellos compatibles con el carácter de la zona y especialmente los destinados a equipamientos y servicios tales como aparcamiento, comercios, oficinas, cafeterías, etc. así como vivienda destinadas a encargado, guarda o portero en las condiciones establecidas en las presentes Normas, solo se permitirá con carácter de excepción la destinada al guarda, encargado o conservador, que figuren como tales en I plantilla de la Empresa. A tales efectos solos se permitirán

un máximo de dos, no pudiendo ser la superficie construida menor de 60 m² ni mayor de 200 m², ni tener más de II plantas.

- La composición de los edificios es libre. Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de salubridad y ornato que requiere esta zona, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir a los propietarios la observancia de estas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público con arreglo a lo dispuesto en el artículo 86 de la LRAU. Se evitarán las vistas desde la vía pública de los elementos de servicio de las edificaciones mediante la utilización de celosías o similares que resguarden las vistas.
- Las alineaciones en esta zona vienen determinadas en el Plano de alineación del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- La dotación de aparcamientos será la recogida con carácter general en el artículo 6.1.6 de las presentes Normas Urbanísticas.
- Los chaflanes serán determinados en el Plano de alineaciones y rasantes de cada uno de los sectores.
- En la redacción de los proyectos de edificación se tendrán en cuenta que los accesos a las mismas no supongan barreras arquitectónicas para las personas con discapacidades físicas, motoras o sensoriales.
- Las construcciones deberán cumplir con lo establecido en las CPI/96 y demás normas sobre seguridad en construcciones según el uso previsto para cada una de ellas.

Sección 5ª.- Zona Almacenes SU5.

Artículo 2.2.33. Definición y ámbito del sector.

La zona de Almacenes aparece grafiada en el Plano de zonificación del presente Plan General de Ordenación Urbana, y comprende el sector denominados como SU5.

Artículo 2.2.34. Condiciones.

- Parcela mínima: 54.000 m².
- Edificabilidad en planta sobre la parcela: 0,65 m²/m².
- Altura máxima: 10,00 metros en I o II plantas.
- Retranqueos: 18,90 m. a eje del Camí Travesía del Camí Xeraco, y 10,00 a lindes.
- Construcciones auxiliares: Podrán instalarse adosados a medianera los aparcamientos cubiertos con los laterales abiertos, contruidos con elementos fácilmente desmontables (nunca hormigón). La altura máxima de las construcciones será de 2,50 m. sobre la rasante.
- Instalaciones deportivas: Se permite la construcción de instalaciones deportivas, tales como piscinas, frontones, etc. debiéndose situar a tres metros de los lindes de fachada laterales y traseros. Los muros de los frontones deberán situarse hacia la parte interior de la parcela.
- El cerramiento o vallado de las parcela tendrá un altura máxima de 2,50 m. sobre la rasante oficial, pudiendo ser de obra de fábrica maciza hasta un máximo de 0,90 m. sobre la citada rasante, y sobre este muro podrán colocarse verjas metálicas, máxima altura total la permitida.
- Condiciones de uso: El de industria ligera como preferente y todos aquellos compatibles con el carácter de la zona y especialmente los destinados a equipamientos y servicios tales como aparcamiento, comercios, oficinas, cafeterías, etc. así como vivienda destinadas a encargado, guarda o portero en las condiciones establecidas en las presentes Normas, solo se permitirá con carácter de excepción la destinada al guarda, encargado o conservador, que

figuren como tales en I plantilla de la Empresa. A tales efectos solos se permitirán un máximo de dos, no pudiendo ser la superficie construida menor de 60 m² ni mayor de 200 m², ni tener más de II plantas.

- La composición de los edificios es libre. Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de salubridad y ornato que requiere esta zona, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir a los propietarios la observancia de estas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público con arreglo a lo dispuesto en el artículo 86 de la LRAU. Se evitarán las vistas desde la vía pública de los elementos de servicio de las edificaciones mediante la utilización de celosías o similares que resguarden las vistas.
- Las alineaciones en esta zona vienen determinadas en el Plano de alineación del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- La dotación de aparcamientos será la recogida con carácter general en el artículo 6.1.6 de las presentes Normas Urbanísticas.
- Los chaflanes serán determinados en el Plano de alineaciones y rasantes de cada uno de los sectores.
- En la redacción de los proyectos de edificación se tendrán en cuenta que los accesos a las mismas no supongan barreras arquitectónicas para las personas con discapacidades físicas, motoras o sensoriales.
- Las construcciones deberán cumplir con lo establecido en las CPI/96 y demás normas sobre seguridad en construcciones según el uso previsto para cada una de ellas.

TÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I.- CONSIDERACIONES GENERALES.

Artículo 3.1.1. Delimitación y ordenación.

Constituyen el Suelo urbanizable aquellos terrenos que el Plan General de Ordenación Urbana somete al régimen de Actuaciones Integradas, y que aparecen grafiados como tales en el plano de zonificación del término municipal.

Artículo 3.1.2. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

El Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada se encuentra que se incluye en el presente Plan General de Ordenación Urbana lo constituyen los SUP1, SUP2 y SUP3, y el mismo será desarrollado mediante Programas urbanísticos que desarrollen los aspectos, y se redacten de acuerdo con lo establecido en los artículos 29 a 32 de la LRAU.

Artículo 3.1.3. Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

El Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada lo constituyen los sectores SUNP1, SUNP2 y SNUP3, y precisará para su desarrollo de la formulación previa del correspondiente Plan Parcial o de Reforma Interior, y la posterior o simultánea redacción del Programa Urbanístico correspondiente.

La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondientes se hará de acuerdo con las prescripciones de la LRAU y podrán incluir en su ámbito territorial una o más de las Unidades de ejecución que se definen en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 3.1.4. Actuaciones integradas.

Se entiende por Actuación Integrada, según el artículo 6.3 de la LRAU, la obra pública de urbanización de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación y que tiene por objeto la conversión de las parcelas en solares, que además de contar con los servicios mínimos que establece el artículo 6.1, cuenten con las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con el resto de redes de infraestructuras y servicios municipales.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD EN SUELO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Sección 1ª.- Zona Residencial (Res).

Artículo 3.2.1. Definición y ámbito del sector.

La zona de edificación Zona Residencial está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de zonificación del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Está formado por el sector SUP1 e integra las Unidades de ejecución nº 1 y 2.

Artículo 3.2.2. Usos.

El uso predominante en esta zona es el residencial unifamiliar.

Quedan prohibidos expresamente los siguientes usos:

- Actividades calificadas como insalubres, molestas, nocivos o peligrosas y que sean incompatibles con el uso residencial.
- Dotacionales destinados a Cementerios e infraestructuras, excepto los servicios centrales de telecomunicaciones..
- Cualquiera otro incompatible con el uso predominante en esta zona.

Artículo 3.2.3. Alineaciones.

Las alineaciones en esta zona vienen determinadas en el Plano correspondiente del presente Plan General de Ordenación Urbana, y quedan prohibidos expresamente cualquier tipo de retranqueo en relación con las alineaciones oficiales de las manzanas.

Artículo 3.2.4. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 100 m², la fachada deberá tener un mínimo de 6 metros lineales, y dentro de la parcela se podrá inscribir un rectángulo de 10 x 4 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.

Artículo 3.2.5. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación se establecerá en función del número de plantas que aparece grafiado en el Plano correspondiente con arreglo a la fórmula siguiente:

$$h_c = 3,50 + 3 \times N_p$$

donde:

h_c = altura de cornisa en metros.

N_p = número de plantas de la edificación según el plano correspondiente del Plan General excluida la planta baja.

Artículo 3.2.6. Aparcamientos.

La dotación de aparcamientos será la recogida con carácter general en el artículo 6.1.6 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 3.2.7. Vuelos.

Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes elementos salientes:

a) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios públicos de ancho inferior a 6 metros.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios públicos de ancho superior a 6 metros.

- Balcones con una longitud máxima de vuelo del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1 metro.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1 metro.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1 metro, y ocupando un máximo del 60% del paño de fachada.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

Artículo 3.2.8. Construcciones bajo rasante.

No computarán como planta de edificación toda construcción situadas bajo rasante cuyo techo esté situado a una cota menor a 1,00 m.

Artículo 3.2.9. Chaflanes.

Serán determinados en el Plano de alineaciones y rasantes de cada uno de los sectores.

Artículo 3.2.10. Estética.

Las nuevas construcciones se adecuarán a la tipología de área, es decir, edificación entre medianeras, sin retranqueos con cubierta inclinada, y cubrición de teja. Quedan totalmente prohibidas el chapado de las fachadas con elementos cerámicos, permitiéndose sólo el recubrimiento de zócalos en planta baja..

Artículo 3.2.11. Salubridad.

Las construcciones deberán cumplir lo establecido en las HD/91.

Artículo 3.2.12. Seguridad.

Las construcciones deberán cumplir con lo establecido en las CPI/96 y demás normas sobre seguridad en construcciones según el uso previsto para cada una de ellas.

Artículo 3.2.13. Barreras arquitectónicas.

En la redacción de los proyectos de edificación se tendrán en cuenta que los accesos a las mismas no supongan barreras arquitectónicas para las personas con discapacidades físicas, motoras o sensoriales.

Artículo 3.2.14. Condiciones de habitabilidad.

Las construcciones deberán cumplir lo establecido en las HD/91.

Sección 2ª.- Zona Almacenes y Servicios (Alm).

Artículo 3.2.15. Definición y ámbito del sector.

La zona de Almacenes aparece grafiada en el Plano de zonificación del presente Plan General de Ordenación Urbana, y está constituido por el Sector SUP2 y contiene una única Unidad de ejecución.

Artículo 3.2.16. Usos.

El uso predominante es el de Almacenes y servicios. Quedan prohibidos en el mismo los siguientes usos:

- Residencial, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia, con el máximo de 1 vivienda por industria y no pudiendo superar el 5% de la edificabilidad prevista en la parcela.
- Industrial que conlleven procesos de fabricación y/o producción industrial.
- Dotacionales destinados a espacios educativos.
- Cualesquiera otros incompatibles con el uso general del sector.

Artículo 3.2.17. Alineaciones.

Las alineaciones en esta zona vienen determinadas en el Plano correspondiente del presente Plan General de Ordenación Urbana, y deberán retranquear un mínimo de 5 m. de la alineación exterior y 3 m. a lindes laterales, no obstante, podrán adosarse las construcciones previo acuerdo de los propietarios colindantes y en un número máximo de dos.

Artículo 3.2.18. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 500 m², la fachada deberá tener un mínimo de 15 metros lineales y dentro de la parcela se podrá inscribir un rectángulo de 10 x 22

metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.

Artículo 3.2.19. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 9 m. El número máximo de plantas permitido será de dos sobre rasante y la edificabilidad máxima se fija en 0,80 m²/m².

No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior de la calle. Permitted la instalación de marquesinas y cuerpos volados sobre la línea de fachada.

Artículo 3.2.20. Aparcamientos.

La dotación de aparcamientos será la recogida con carácter general en el artículo 6.1.6 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 3.2.21. Chaflanes.

Serán determinados en el Plano de alineaciones y rasantes de cada uno de los sectores.

Artículo 3.2.22. Seguridad.

Las construcciones deberán cumplir con lo establecido en las CPI/96 y demás normas sobre seguridad en construcciones según el uso previsto para cada una de ellas.

Artículo 3.2.23. Barreras arquitectónicas.

En la redacción de los proyectos de edificación se tendrán en cuenta que los accesos a las mismas no supongan barreras arquitectónicas para las personas con discapacidades físicas, motoras o sensoriales.

Sección 3ª.- Zona Residencial Caudeli (Res).

Artículo 3.2.24. Definición y ámbito del sector.

La zona de edificación Zona Residencial Caudeli está constituida por el sector SUP3 y que figura grafiado en el Plano de zonificación del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 3.2.25. Usos.

El uso predominante en esta zona es el residencial unifamiliar aislada. Quedan prohibidos expresamente los siguientes usos:

- Actividades calificadas como insalubres, molestas, nocivos o peligrosas y que sean incompatibles con el uso residencial.
- Dotacionales destinados a Cementerios e infraestructuras, excepto los servicios centrales de telecomunicaciones..
- Cualquiera otro incompatible con el uso predominante en esta zona.

Artículo 3.2.26. Alineaciones.

Las alineaciones en esta zona vienen determinadas en el Plano correspondiente del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 3.2.27. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima será de 400 m², la fachada deberá tener un mínimo de 12 metros lineales.

Artículo 3.2.28. Edificabilidad neta sobre parcela.

Se limita el índice máximo de edificabilidad neta sobre parcela de las diferentes manzanas en la cuantía siguiente:

- Manzana 11: 0,76 m²/m²
- Manzana 6, 9 y 13: 0,60 m²/m²
- Manzana 5 y 8: 0,50 m²/m².

En el cómputo de la máxima edificación, se incluirán las superficies de todas las plantas por encima del sótano. Los espacios abiertos por una sola cara, computarán al 100%, a efectos de edificabilidad. Los espacios abiertos por dos o más caras computarán al 50%.

Artículo 3.2.29.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será del 40%, definida como el resultado de dividir la proyección ortogonal de las superficies edificadas por la superficie de la parcela.

Artículo 3.2.30.- Altura de la edificación y número de plantas.

La altura máxima de la edificación será de 7,50 m. Correspondientes a II plantas en las manzanas D y E.

En las manzanas A, B, C y F se establece la altura máxima en 9,00 m. correspondientes a III plantas.

Dada la situación en montaña de las zonas incluidas en este sector, la medición de la altura edificable se realizará, según los casos, de la forma siguiente:

a) Cuando la rasante del vial a que da frente la parcela se encuentre a cota o nivel superior a la cota o nivel de la parcela, la rasante del vial servirá de cota de referencia para la medición de la altura edificable.

b) Cuando la rasante del vial a que da frente la parcela, se encuentre a cota o nivel inferior a la cota o nivel de la parcela, la rasante para la medición de la altura edificable se realizará teniendo en cuenta una paralela respecto del terreno, cuya altura máxima será la de cornisa establecida en cada manzana, dentro de la cual deberá recogerse el volumen edificado, así como que no podrán superarse el

número máximo de plantas establecido.

Artículo 3.2.31. Separaciones a lindes y frente de parcela.

La edificación deberá separarse de lindes y de frentes de parcela, un mínimo de 3,00 m., definida como la distancia entre el plano que pasa por el linde o frente y la arista del cuerpo de edificación más próximo. Las edificaciones auxiliares como piscinas, trasteros, cocheras, paelleros y otros de naturaleza análoga, se separarán el 50% del caso general, siempre que su altura no exceda de 2,50 m. Sobre la cota del terreno.

Artículo 3.2.32. Edificaciones auxiliares.

Podrán instalarse aparcamientos cubiertos y abiertos en sus laterales, con materiales ligeros y desmontables, que no computarán a efectos de edificabilidad. La altura máxima de dichos aparcamientos será de 2,50 m.

Artículo 3.2.33. Aparcamientos.

Dentro de las parcelas de aprovechamiento privado residencial es obligatorio la reserva de una plaza de aparcamiento por cada 284 m² de parcela o fracción.

Artículo 3.2.34. Chaflanes.

Serán determinados en el Plano de alineaciones y rasantes de cada uno de los sectores.

Artículo 3.2.35. Estética.

Las nuevas construcciones se adecuarán a la tipología de área, es decir, edificación unifamiliar aislada.

Artículo 3.2.36. Salubridad.

Las construcciones deberán cumplir lo establecido en las HD/91.

Artículo 3.2.37. Seguridad.

Las construcciones deberán cumplir con lo establecido en las CPI/96 y demás normas sobre seguridad en construcciones según el uso previsto para cada una de ellas.

Artículo 3.2.38. Barreras arquitectónicas.

En la redacción de los proyectos de edificación se tendrán en cuenta que los accesos a las mismas no supongan barreras arquitectónicas para las personas con discapacidades físicas, motoras o sensoriales.

Artículo 3.2.39. Condiciones de habitabilidad.

Las construcciones deberán cumplir lo establecido en las HD/91.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD EN SUELO SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 3.3.1. Prescripciones para el desarrollo por Plan Parcial del Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada de uso industrial..

La formulación de un Plan Parcial abarcará la totalidad del Sector SNUP1 delimitado en el Plano de zonificación del Presente Plan General de Ordenación Urbana, pudiendo definirse varias Unidades de Actuación.

PRESCRIPCIONES:

1. La edificabilidad máximo será de 1 m²/m².
2. La parcela mínima será de 800 m².
3. Usos permitidos: por ser zona industrial se permiten todas las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, prohibiéndose los depósitos de residuos, vertederos, almacenes de productos tóxicos o contaminasteis, cementerios, y cualquiera otra análoga a las anteriores.

Además se permitirán los comercios relacionados directamente con las industrias; cafeterías, restaurantes, bancos, librerías, despachos de prensa y otros de características análogas.

Respecto a las viviendas, sólo se permitirá excepcionalmente las de encargados, guardas y conservadores al servicio de la empresa, con ocupación máxima del 5% de la parcela y superficie construida comprendida entre 60 m² y 200 m², con un máximo de II plantas.

4. Se observarán las Normas de Urbanización contenidas en el Título VI.

Artículo 3.3.2. Prescripciones para el desarrollo por Plan Parcial del Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada de uso residencial de montaña.

Se trata de los sectores SNUP2 y SNUP3 de suelo de posible urbanización residencial, la formulación de un Plan Parcial comprenderá un mínimo de 4 Has. siempre que no queden porciones residuales que no cumplan estas superficies

mínimas.

PRESCRIPCIONES:

1. La parcela mínima será de 500 m².

2. Ocupación máxima de parcela se fija en el 50%.

3. La densidad máxima se fija en 12 vi/Ha.

4. Además del 10% de zona verde, deberán sufragar la parte proporcional de parque público municipal con un mínimo de 5 m²/habitante y la parte proporcional del resto de equipamiento necesario.

5. Usos permitidos: el uso previsto es esencialmente el residencial, permitiéndose comercios, oficinas y servicios de dotaciones comunitarias y de esparcimiento, deportivo, cultural y religioso, siempre que sean compatibles con el carácter residencial de la zona.

6. Dado que las áreas clasificadas responden a una solicitud de la iniciativa privada, se fija un plazo máximo de dos años para la presentación del Plan Parcial, procediéndose a la revisión de esta clasificación en caso de incumplimiento.

7. Condiciones estéticas:

El aspecto exterior de todas las edificaciones, incluso el cerramiento exterior de las parcelas deberán respetar las siguientes condiciones:

- Las construcciones deberán estar en sintonía con el entorno.
- Los cerramientos exteriores deberán estar recubiertos de acabados continuos, enfoscados pintados en tonos claros (blancos, pardos, tierras y sienas). En fachadas y cerramiento de parcela se admite el chapado de piedra natural colocado sin junta, del tono de la existente en el entorno.
- Al menos el 70% de cada edificación estará cubierta por tejado cuyas pendientes estarán comprendidas entre el 20 y el 60% , recubiertas de taja árabe parda.
- Las edificaciones no dejarán medianeras vistas; en los supuestos de viviendas agrupadas o en fila deberán tratarse todas las fachadas como exteriores.

El elemento macizo de los cerramientos perimetrales no podrán superar los 120 cm. de altura. Sobre ésta podrán colocarse únicamente elementos de cierre constituidos por setos vegetales y mallas metálicas.

8. Se observarán las Normas de Urbanización establecidas en el Título VI.

TÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE. NORMAS DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I.- CONSIDERACIONES GENERALES.

Artículo 4.1.1. Delimitación.

1. Se clasifica como suelo no urbanizable aquellos que no aparecen clasificados como suelo urbano o urbanizable en el presente Plan General de Ordenación Urbana y que se grafía en el Plano de clasificación del suelo, de acuerdo con las directrices que se señalan en el artículo 1 de la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable.

2. Los espacios de suelo no urbanizable que el presente Plan General de Ordenación Urbana determine para otorgarle una especial protección en razón de su valor agrícola o forestal, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora y el equilibrio ecológico, constituirán el Suelo no Urbanizable especialmente protegido.

Artículo 4.1.2. Tipos de Suelo No Urbanizable.

El suelo no urbanizable se clasifica como suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable especialmente protegido:

- Dentro del Suelo no urbanizable común se incluyen el sector SNU1.
- Dentro del Suelo no urbanizable especialmente protegido se incluyen los siguientes:
 - Especialmente protegido según la Declaración de Impacto Ambiental de 23 de junio de 1998, de conformidad con la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana: Que comprende los sectores SNU2 y SNU3
 - Forestal. Que comprende el sector SNU4.
 - Cantera. Que comprende el sector SNU5.

CAPÍTULO II.- USOS Y APROVECHAMIENTOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 4.2.1. Suelo No Urbanizable común.

1. Queda grafiado en el plano correspondiente, lo constituyen los sectores SNU1.

2. Dadas las características de esta clase de suelo no se establece incompatibilidad alguna de usos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no Urbanizable.

3. Se permitirán las construcciones e instalaciones reguladas en los art. 7 y 8 de la LSNU, siguiendo los procedimientos establecidos en esta Ley.

Artículo 4.2.2. Construcciones y usos permitidos.

Precisarán de autorización municipal que se tramitará conjuntamente con la solicitud de licencia urbanística las siguientes construcciones:

A.- Las construcciones destinadas a aperos de labranza en parcelas de superficie superior a 1 hanegada cumplirán las siguientes condiciones:

- - Superficie máxima ocupable: 20 m².
- - Separación mínima a caminos:
 - 13 m.l. a eje camino en Camí Gandía, Els Casals (hasta el Mareny) Xeraco.
 - 8 m.l. a eje de camino en Camí Llavador, Margantoni, Molí Motor de Piera (Hasta el motor) y de la Pedrera.
 - 5 m.l. al eje del resto de caminos.
- - Separación mínima a lindes: se establece en dos metros salvo la existencia de conformidad previa del colindante afectado, formalizado en escritura pública.

B.- Las construcciones destinadas a la instalación de motores de riego, cumplirán lo especificado para los aperos de labranza, salvo lo referente a la superficie máxima ocupable que se establece en 40 m².

Artículo 4.2.3. Construcciones y usos permitidos con autorización previa de la Generalitat Valenciana.

La realización de las construcciones destinadas a los usos y aprovechamientos siguientes precisará de la autorización previa de la Consellería competente:

- Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo de población.

A los efectos prevenidos en el art. 10 de la LSNU, se entenderá la existencia de núcleo de población cuando concurren simultáneamente las siguientes condiciones:

- Existencia de viviendas en número superior a 7 en un área no inferior a 3 Has de superficie.
- Que se den en la zona circunstancias objetivas que evidencien la existencia de una parcelación encubierta de terrenos, por haberse creado vías de tránsito rodado, dotación conjunta de agua y energía eléctrica con captación y transformación comunes, su no dedicación a tareas agrícolas o cualquier otra circunstancia similar.

Para la comprobación de la existencia o inexistencia de formación de núcleo de población a efectos de concesión de licencias se deberá efectuar la siguiente operación práctica: se trazará una circunferencia de 100 m. de radio con centro en el punto geométrico de la parcela(que abarca la superficie aproximada de 3 Has.). Y se comprobarán el número de viviendas que existen en dicha área.

- Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.
- Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.
- Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
- Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

No obstante las construcciones en esta clase de suelo se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Separación mínima a caminos. Se estará a lo dispuesto para las construcciones destinadas a aperos de la labranza.
- Separación mínima a lindes 3 metros.
- Las edificaciones se adaptarán al ambiente rural y al paisaje en el que se sitúen.

Artículo 4.2.4. Construcciones y usos que precisan de declaración previa de interés comunitario.

La realización de las construcciones destinadas a los usos y aprovechamientos siguientes precisará de la declaración previa de interés comunitario, tal y como establece el artículo 8.2 de la LSNU:

- Actividades mineras y extractivas, salvo las previstas en el artículo anterior.
- Actividades industriales y productivas.
- Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.
- Actividades terciarias e industriales de especial importancia.

Artículo 4.2.5. Suelo No Urbanizable protegido.

1. Comprende los terrenos señalados en los planos correspondientes de este Plan General de Ordenación Urbana, como sectores SNU2, SNU3, SNU4 y SNU5.

2. Dadas las circunstancias especiales no podrán ser edificadas ni alteradas, siendo únicamente utilizables como agricultura de secano, explotación forestal mediante la creación de zonas arboladas, esparcimiento y caza menor.

3. Podrán redactarse Planes Especiales que distribuyan las actividades citadas en el apartado anterior de forma que se aprovechen al máximo los recursos de la zona.

En los referidos Planes Especiales se permitirá la inclusión de alguna edificación de interés público que no rompa la armonía del paisaje ni atente contra

sus características naturales.

En cualquier caso, para la aprobación de estos Planes Especiales deberán informar los organismos públicos implicados, especialmente Consellería de Obres Públiques, Urbanisme i Transports, Consellería d'Agricultura i Consellería de Medi Ambient, Confederación Hidrográfica del Júcar y el propio Ayuntamiento de Xeresa.

TÍTULO V. SISTEMAS GENERALES.

Artículo 5.1.1. Definición y delimitación.

1. Se definen como Sistemas Generales todos aquellos espacios, instalaciones y elementos que tienen como finalidad definir las bases territoriales para el desarrollo y la prestación de servicios de interés general.

2. Definen junto con la asignación de las diferentes zonas y usos, la estructura general y orgánica del territorio.

3. Se establecen los siguientes grupos, en función de los servicios que prestan a la comunidad:

- A. Sistema General de Comunicaciones.
- B. Sistema General de Espacios Libres.
- C. Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
- D. Sistema General de Instalaciones, Infraestructuras y Servicios.

Cada uno de estos Sistemas Generales se desarrolla en los siguientes artículos, estableciendo para cada uno de ellos las previsiones específicas a su realización, gestión y ordenación.

Artículo 5.1.2. Sistema General de Comunicaciones.

1. Está integrado por la red viaria básica y por la red o sistema ferroviario.

2. La red viaria básica está constituida por todos aquellos elementos adscritos al sistema de viabilidad, de carácter básico para mantener los adecuados niveles de movilidad y accesos, tanto a nivel municipal como suprasegmental.

3. Las condiciones serán las establecidas en la legislación reguladora de cada tipo de vía.

Artículo 5.1.3. Espacios libres.

Comprenden los elementos que se señalan en los planos respectivos como

zonas verdes y parque público, serán de dominio público, su utilización será libre y gratuita y no podrán ocuparse con instalaciones deportivas que comporten una limitación al uso y disfrute público.

Las zonas verdes se urbanizarán dando prioridad a las zonas adecuadas para la estancia y relación de las personas, juegos infantiles y elementos de carácter ornamental, con las siguientes condiciones:

- a) Las áreas ajardinadas no pisables no superarán el 35% de la superficie de la zona.
- b) No se permitirá más construcción sobre ellas que los elementos de tipo urbano, fuentes y pérgolas.
- c) Si su superficie es superior a 400 m²., se podrá autorizar una ocupación en planta de 0,5% para quioscos o construcciones de servicio público, de carácter desmontable.

El Parque público se urbanizará dando prioridad a las zonas blandas ajardinadas y arboladas sobre las pavimentadas, con las siguientes condiciones:

- a) Las zonas pavimentadas no superarán el 30% de la superficie del parque.
- b) La superficie destinada a zona ajardinada no pisable no superará el 25% de la zona del parque.
- c) Se debe dotar al parque con el equipamiento necesario para juegos infantiles.
- d) Se admite la ocupación del 15% de la superficie total para usos públicos culturales o recreativos con una edificabilidad máxima de 0,04 m²/m².

Artículo 5.1.4. Equipamientos Comunitarios.

1. Está integrado por instalaciones y terrenos destinados a usos públicos grafiados en los planos, al servicio de toda la comunidad.

2. La edificación de estas zonas se condicionará en todo caso a la legislación específica y a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos,

respetando los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes.

Artículo 5.1.5. Instalaciones, infraestructura y servicios.

Quedan grafiados en los planos correspondientes.

Las instalaciones, infraestructuras y servicios los podemos clasificar en dos grandes grupos según el uso a que se destinan.

A. RECOGIDA, TRATAMIENTO Y VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

Queda grafiado en los planos correspondientes la Estación Depuradora ubicada en zona próxima a la población.

B. ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Se grafió en el plano correspondiente al depósito de agua para el abastecimiento. No se señala la captación por estar situada en el término de Gandía.

Artículo 5.1.6. Ejecución de los sistemas generales.

Los Sistemas Generales se ejecutarán, por medio de Planes Especiales o mediante su inclusión en los sectores correspondientes por medio de Planes Parciales, por la Administración Municipal o en su caso, el departamento correspondiente de la Administración Central o Autonómica, mediante el sistema de expropiación con repercusión de contribuciones especiales, en su caso, a los propietarios de todo el ámbito a que afecten.

El Parque Público será sufragado por el suelo residencial tanto urbano como urbanizable en proporción a sus correspondientes densidades.

El régimen del suelo, para obtención de los terrenos destinados a zonas verdes y equipamientos, se realizará mediante Unidades de Actuación que permitan la justa distribución de beneficios y cargas, (que podrán tener carácter discontinuo en el espacio y superficie inferior a la manzana y deberán delimitarse con carácter previo a la obtención de licencias de edificación, de forma que el propietario solicitante de licencia, garantice cumplir proporcionalmente a su aprovechamiento las cargas derivadas del planeamiento), o bien por expropiación, con repercusión de contribuciones especiales.

TÍTULO VI. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 6.1.1. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas de urbanización serán aplicables obligatoriamente a los Planes parciales y de reforma interior que se redacten en desarrollo de las zonas urbanas y urbanizables calificadas en este Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 6.1.2. Abastecimiento de aguas.

1. El suministro se efectuará desde la red general de la población dentro de las áreas urbanas. Habrá de tenerse en cuenta, además de las disposiciones vigentes en la materia y las contenidas en estas normas, la que dicte el Ayuntamiento, como entidad suministradora.
2. En suministros autónomos, procedentes de captaciones propias, será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente en función de los volúmenes edificables previstos y tipos de construcción proyectada, expedido por organismo oficial pertinente.
3. La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada. Las zonas industriales se dotarán con un caudal mínimo de 20 m³ por Ha. y día.
4. La arteria general de enlace de los depósitos con la red debe preverse con la capacidad necesaria para el caudal instantáneo de máximo consumo. Se considera que el máximo consumo es de 2,5 veces el medio. La forma de la red se adecuará a la estructura del casco urbano, procurando adoptar el sistema de mallado con válvulas de sectorización.
5. Se tendrán en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, edificios dotacionales, etc., así como las correspondientes bocas de riego y contra incendios, a razón de 5 l/seg. por unidad y considerando únicamente tres en funcionamiento simultáneo.
6. El nivel piezométrico mínimo deberá proporcionar una carga de 10 mca

(1atm) sobre todos los puntos de la red, salvo casos excepcionales.

Artículo 6.1.3. Saneamiento.

1. Los núcleos de población efectuarán su saneamiento mediante alcantarillado y depuración en estación colectiva, efectuando el vertido en puntos favorables y localizados.
2. El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo calculado para la dotación de agua potable.
3. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso públicos, que se situará siempre por debajo de la red de agua potable.
4. Para verter al subsuelo, siempre previa depuración, será preceptivo demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad mediante informe geológico.
5. Cuando el efluente vierta a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración, y será necesario acompañar la oportuna concesión del Organismo correspondiente de la Generalitat Valenciana, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que se impongan.

Artículo 6.1.4. Energía eléctrica y alumbrado público.

1. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 5 Kw por vivienda, con una previsión mínima de 1 Kw/hab.
2. Las líneas de distribución para el alumbrado público y las correspondientes a uso doméstico serán subterráneas en las calles de nueva apertura. En los casos en que las líneas sean aéreas, se tratará de salvaguardar el aspecto estético, tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.
3. Respecto a las líneas de alta y media tensión con tendido aéreos, se respetarán las servidumbres correspondientes. En el caso de nuevas

instalaciones se estará a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas de Media Tensión, o normativa que lo sustituya.

4. El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia del tráfico. A este efecto, la iluminación media requerida para el alumbrado será la siguiente:

En vías principales..... 10 lux

En vías secundarias..... 5 lux

Artículo 6.1.5. Red viaria.

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación, y ajustándose a las normas en materia de trazados, firmes, obras de fábrica, etc. de la Dirección General de Carreteras.

Queda expresamente prohibida la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las zonas residenciales. En consecuencia queda prohibido dar accesos directamente desde las carreteras a las parcelas.

Artículo 6.1.6. Estacionamiento.

Se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación, o en el interior de las parcelas.

La reserva obligatoria será la siguiente:

Viviendas: Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la misma.

Aparcamientos en los edificios de más de seis viviendas, deberán establecer una reserva equivalente a una plaza por cada vivienda respecto al 70% de las viviendas que comprenden.

Hoteles: 16 m² por vehículo, para un mínimo de vehículos igual al 80% de plazas hoteleras.

Industrias: Una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 6.1.7. Aceras.

El material a emplear en las aceras será el determinado en cada momento por el Ayuntamiento, pudiendo incluir vegetación. En todo caso, se construirá un bordillo de hormigón y su correspondiente rigola para delimitar el pavimento de calzada.

Artículo 6.1.8. Barreras arquitectónicas.

En la redacción de los proyectos de urbanización necesarios para el desarrollo de cualquier tipo de suelo será necesario diseñar los accesos y las instalaciones de forma que se eliminen las barreras arquitectónicas.

Artículo 6.1.9. Protección contra incendios.

Todos los proyectos de urbanización que se presenten al Ayuntamiento se acomodarán a la normativa sobre protección contra incendios vigente.

Artículo 6.1.10. Espacios libres urbanizados.

Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juegos de niños.

Artículo 6.1.11. Otros servicios.

En caso de preverse en los proyectos de urbanización, otros servicios no considerados en estas normas, como gas, teléfono, etc., deberán cumplirse las normas internas de las compañías suministradoras y especificarse en los mismos las condiciones a que habrán de ajustarse los proyectos específicos respectivos.