

## **NORMATIVA**

### **CAPITULO I: REGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN**

#### **SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 1: Concepto y objeto**

Con carácter general, se entienden por Normas Urbanísticas las que tienen por objeto el señalamiento de las condiciones fundamentales que básicamente regulan todo tipo de actividad relativa al uso del suelo y la edificación, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 14 de L.R.A.U.

El contenido y sistemática de la normativa que a continuación se transcribe responde a la pretensión de ofrecer un conjunto orgánico de preceptos que resuelvan la ordenación urbanística en forma coherente y suficiente, afrontando el amplio espectro de actuaciones posibles en los distintos tipos y categoría de suelo.

Básicamente y con carácter mínimo, el presente Plan General de Ordenación cumplimenta las determinaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas que rige el contrato de este Planeamiento, así como las del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1/1.992 de 26 de junio publicado el 30 de junio en el B.O.E., así como los reglamentos que lo desarrollan adecuados a la Tabla de vigencias aprobada por R.D. 304/1993 de 26 de febrero, la Ley 6/1994 de 15 de noviembre Reguladora de Actividades Urbanísticas de la Comunidad Valenciana, que desde ahora llamaremos L.R.A.U. y la Ley 4/1992 de 5 de junio sobre Suelo no Urbanizable de la Comunidad Valenciana, que desde ahora llamaremos L.S.N.U., así como la ley 2/1997 de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana de modificación de la Ley 4/1992 de 5 de junio, del suelo no urbanizable y el Real Decreto-Ley 5/1996 de 7 de junio de medidas liberalizadas en materia de suelo. Teniendo en cuenta la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 por el que se declaran nulos y anticonstitucionales diversos artículos de la Ley del Suelo (Ley 8/90 y RDL1/92, así como el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana según decreto 201/1998 de 15 de diciembre de Gobierno Valenciano.

##### **Artículo 2: Ambito de aplicación**

Territorialmente su ámbito se circunscribe y alcanza a la totalidad del Término Municipal.

Normativamente, están sujetas a ellas, toda actividad urbanística y de edificación que se desarrolla dentro del marco territorial a que se refiere el anterior párrafo.

##### **Artículo 3: Contenido**

Las determinaciones contenidas en el presente Plan General se ajusta a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley de Suelo no Urbanizable, estructurándose en la forma siguiente:

a) Ordenanzas de carácter general, aplicables a todos y cada uno de los distintos tipos de suelo, contempladas en el anterior Título o cuerpo denominado Ordenanzas.

b) Normas específicas, de carácter particular para las distintas clases de suelo en que se subdivide el territorio.

En cumplimiento del art. 51 del Reglamento de Planeamiento, y de acuerdo a los criterios municipales, formará parte del cuerpo normativo del Plan, con independencia de la Memoria, las directrices definitivas de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, en esta expuestas, y más concretamente lo especificado en el capítulo V: Objetivos y criterios de la ordenación.

#### **Artículo 4: Vigencia y revisión**

La vigencia del presente P.G.O.U. será indefinida, a partir de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.P. y D.O.G.V., de acuerdo al Art. 58.2 de L.R.A.U.

El P.G.O.U. deberá revisarse o sustituirse por otro Plan General, cuando se cumplan los supuestos establecidos a tales efectos por éste planeamiento y o lo especificado en el Art. 55 de L.R.A.U.

En cualquier caso, será preceptivo para el Excmo. Ayuntamiento la comprobación de estos supuestos cada diez años.

#### **Artículo 5: Desarrollo del Planeamiento**

Sin perjuicio de la formulación de Planes Especiales, los Catálogos de Bienes y Espacios protegidos y los Estudios de Detalles, el contenido del presente planeamiento se desarrollará mediante la redacción de Planes Parciales y o Programas de Reforma Interior, gestionándose mediante Actuaciones Aisladas o Integradas según lo establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

En suelo urbano y suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente será obligatoria la redacción del instrumento correspondiente de planeamiento para desarrollar las determinaciones del Plan, cuando así se prevea en los planos de ordenación y en estas Normas.

En suelo urbanizable el Plan se desarrollará mediante Programas y Planes Parciales.

La aprobación definitiva de éstos es condición imprescindible para la realización de intervenciones en el territorio.

En suelo no urbanizable las determinaciones del Plan General se aplican directa e inmediatamente.

#### **Artículo 6: Competencia urbanística**

En la esfera de actuación determinada por este P.G.O.U. o disposiciones legales aplicables será competente el Excmo. Ayuntamiento para conocer y ejecutar sobre éste, tanto en su cumplimiento como en su interpretación y aplicación, debiendo resolver motivadamente, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o de

cualquier otro asesoramiento que estime oportuno, acerca de las peticiones, actos y acuerdos que en este orden de cosas se produzcan, sin perjuicio de las acciones y recursos contra aquellos, que legal y reglamentariamente se establecen.

### **Artículo 7: Subsidiariedad legal**

Serán de aplicación subsidiaria o complementaria según, las disposiciones contenidas en la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reglamentos, así como la Legislación de Régimen Local, la Ley Reguladora de Actividades Urbanísticas, la Ley sobre Suelo no Urbanizable y en general cuanta normativa incida sobre el Régimen Jurídico de que se trata.

En lo no dispuesto en este P.G.O.U. se estará a lo dispuesto en las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de los Municipios de la Provincia de Alicante en vigor.

### **Artículo 8: Obligatoriedad**

Tanto los particulares como la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbanística que se contiene en la legislación urbanística de este Plan y en las ordenanzas aprobadas como anexos al mismo.

Serán, por tanto, nulas de pleno derecho, las reservas de dispensación que se pudieran contener en el Plan u Ordenanzas y las que, con independencia de ellos, pudieran concederse.

### **Artículo 9: Usos y obras provisionales**

Podrán autorizarse con carácter provisional obras y usos justificados no previstos en el Plan, siempre que no dificulten la ejecución de lo previsto en el mismo ni la desincentiven, especialmente quedan prohibidos las edificaciones y usos provisionales en terrenos dotacionales.

La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la misma, o de circunstancias objetivas, de conformidad con lo previsto en el art. 58 de L.R.A.U..

Las obras o usos provisionales autorizados habrán de demolerse o erradicarse cuando así lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización alguna, y la autorización de las mismas, aceptada por el propietario, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o instalación.

### **Artículo 10: Edificaciones existentes no ajustadas al planeamiento**

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo relativas al uso del suelo, tendrán la consideración de fuera de ordenación.

En los edificios considerados fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

En casos excepcionales y si no fuese necesaria la demolición de la finca para la ejecución del planeamiento, el Ayuntamiento podrá autorizar obras parciales y circunstanciales de consolidación con las mismas condiciones establecidas para las obras provisionales en el artículo anterior.

En los edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones pero que no tengan la consideración de fuera de ordenación con arreglo a lo estipulado en el párrafo 2, se permitirán obras de reforma, redistribución y mejora, así como los cambios de uso.

Las obras que impliquen aumento de la edificabilidad u ocupación del suelo se podrán autorizar siempre que no rebasen los parámetros establecidos por el Plan para la zona.

### **Artículo 11: Normas de aplicación directa**

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estén situadas.

Las construcciones emplazadas junto a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, han de armonizar con ellos.

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

## **SECCION SEGUNDA: GESTION DEL PLAN**

### **Artículo 12: La ejecución del Plan y sus formas de actuación**

La ejecución de este Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos que se establecen en la legislación aplicable y de otras Administraciones Públicas en el área de sus competencias.

Son solares las parcelas de terreno legalmente divididas o conformadas, con las características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigna el Plan, y estén urbanizadas con arreglo a las condiciones que se determinan en las ordenanzas municipales de la edificación.

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

Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta necesaria para la conversión en solar de dos o más parcelas conforme a una única programación, así como su conexión a las redes de servicios existentes.

Se considera Actuación Aislada la que tiene por objeto la conversión en solar de una sola parcela, permitiendo en su caso la edificación y urbanización conjunta, así como su conexión con las redes de infraestructuras existentes.

## **Artículo 13: Formas de gestión de las actuaciones**

La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada.

El proceso urbanizador o la ejecución de las Actuaciones Integradas es una función siempre pública, correspondiendo al Ayuntamiento decidir su gestión directa o indirecta de estas Actuaciones

Se considera ejecución directa, cuando la totalidad de las obras e inversiones son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración.

Se considera ejecución indirecta cuando la Administración delega la condición de agente Urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

## **SECCION TERCERA: LICENCIAS, ORDENES DE EJECUCION E INFRACCIONES**

### **Artículo 14: Actividades sujetas**

Estarán sujetas a previa licencia a los efectos de estas Normas, los actos de edificación y uso de suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras ó aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, las obras de reforma, el acristalamiento de balcones ó terrazas, colocación de toldos y demás actos que alterasen el diseño de fachada a criterio del técnico municipal. Cuando los actos de edificación y uso del Suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones ó concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con este P.G.O.U. y de los documentos que las desarrollen y, en cualquier caso, de acuerdo con las estipulaciones de la Ley 1/1.992 (art. 242) y sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1.997.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 244 de la Ley 1/1.992, la competencia para otorgar licencia corresponde al Ayuntamiento.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

### **Artículo 15: Actos promovidos por otras Administraciones Públicas**

Los actos señalados en el artículo anterior, que sean promovidos por Administraciones Públicas o entidades de derecho público que administran bienes de aquéllas, estará conforme a lo establecido en el artículo 244 de la Ley del Suelo y 81 de la L.R.A.U., y a la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1.997. Cuando la obra no esté sujeta a licencia se tramitará el Proyecto básico según el procedimiento previsto para la aprobación de Planes Especiales.

En caso de proyectos que afectasen a varios municipios la licencia habrá de solicitarse de todas ellas simultánea o sucesivamente.

En caso de razones de urgencia o excepcional interés público, se estará a lo dispuesto en el art. 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### **Artículo 16: Plazos y caducidad**

Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo (respecto a edificios no catalogados), habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses.

No se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de este Plan, programas u ordenanzas.

Las licencias para la realización de obras e instalaciones determinarán el plazo en que las mismas hayan de finalizarse, el cual se ajustará a lo regulado al respecto en el Art. 6 de las Ordenanzas de este Plan. Dicho plazo se contará a partir de la iniciación efectiva de éstas.

Una vez concedida la licencia, el plazo máximo para el inicio de las obras o para que éstas se hallen paralizadas será de seis meses a contar desde la notificación al interesado. Transcurrido dicho plazo la licencia quedará sin efecto y caducará. Asimismo caducará la licencia cuando haya transcurrido el plazo de ejecución de obras sin que éstas se encuentren finalizadas. La caducidad de la licencia se declarará expresamente previa audiencia al interesado.

Dentro del plazo de seis meses para comenzar las obras sin que éstas se encuentren iniciadas, podrá solicitarse prórroga del plazo de iniciación de las mismas. Dicha prórroga será concedida por el Ayuntamiento en caso de que no haya sido modificado el régimen urbanístico del solar sobre el que se ha otorgado la licencia.

Asimismo, dentro del plazo de ejecución de las obras, podrá solicitarse prórroga del mismo que el Ayuntamiento concederá si no se ha modificado el régimen urbanístico del solar sobre el que se ha otorgado la licencia, salvo lo señalado en el párrafo siguiente.

Cuando las obras se hallen en avanzado estado de ejecución, y como mínimo terminada la estructura del edificio, el Ayuntamiento podrá autorizar la prórroga del plazo de ejecución por una sola vez aún cuando se hubiese modificado el régimen urbanístico de la zona, salvo que el edificio quede fuera de ordenación con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 10 de estas Normas.

Transcurrido el plazo de seis meses sin que hayan comenzado las obras o finalizado el plazo de ejecución de las mismas sin que éstas se encuentren acabadas, podrá solicitarse renovación del plazo de iniciación de las obras ó del plazo de ejecución que será concedida, en su caso, con las limitaciones establecidas en los párrafos 4º y 5º para la prórroga. La renovación de la licencia devengará la correspondiente tasa.



## **Artículo 17: Deber de conservación y rehabilitación**

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificios deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por el Plan y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

A las solicitudes de licencia de obra de rehabilitación y a los expedientes contradictorios de ruina se acompañarán los justificantes de haber realizado las inspecciones a que se refiere el párrafo anterior.

## **Artículo 18: Ruinas**

### **A) Declaración de ruinas:**

La declaración de ruina de un inmueble se acordará por la Comisión de Gobierno de acuerdo con el Art. 90 de la L.R.A.U. y procederá en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% de valor actual de edificios o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

### **B) Tramitación:**

Los expedientes se tramitarán de oficio o instancia de parte.

### **C) Iniciación a instancia de parte.**

1. El expediente se promoverá mediante instancia de cualquier interesado dirigida al Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento, que se presentará en el Registro General del Ayuntamiento. En la instancia se describirá el inmueble y los motivos en que se base el estado de ruina. Se acompañará certificación de facultativo legalmente autorizado y relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia.

2. Recibida la documentación se notificará la iniciación del expediente a los ocupantes e incluso a los propietarios, si estos no fueran los promotores del expediente, para que en el plazo de 15 días hagan las alegaciones y presenten las pruebas que estimen pertinentes para la defensa de su derecho.

3. Una vez pasados los plazos de audiencia de los interesados, pasará a informe de los Servicios Técnicos Municipales.

4. Los acuerdos de la Comisión de Gobierno sobre esta materia, son susceptibles de recursos contencioso-administrativo, previo el de reposición.

5. Durante la tramitación del expediente deberán adoptarse por la propiedad las medidas precautorias que procedan, bajo la dirección facultativa pertinente, para evitar cualquier accidente o daño.

6. Si no procediera la declaración de ruina solicitada, podrá sin embargo, la Comisión de Gobierno, ordenar la ejecución de las obras necesarias para su conservación en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

#### D) Iniciación de oficio:

El Sr. Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de oficio de expediente de ruina, si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Técnicos Municipales sobre la existencia de finca que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, en cuyo caso se solicitará un previo informe de dichos Servicios Técnicos en el que se expresa o no la conveniencia de iniciar este tipo de expediente. La tramitación posterior será igual que la señalada en el artículo anterior.

#### E) Ruina inminente:

Si la ruina de un edificio fuese inminente, por haberlo así informado los Servicios Técnicos Municipales a continuación de la denuncia de un particular o de los Servicios de Vigilancia del Ayto., el Sr. Alcalde-Presidente, por motivos de seguridad, acordará de inmediato el desalojo de los moradores y la demolición del inmueble, en lo que sea necesario para evitar su peligrosidad.

### **Artículo 19: Infracciones urbanísticas**

Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatibles con el planeamiento vigente en la zona de su emplazamiento, serán demolidas sin derecho a indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente de infracción urbanística, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatibles con el planeamiento pueden ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el requerimiento municipal.

## **CAPITULO II: REGIMEN DEL SUELO**

### **SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 20: Regulación del suelo**

El territorio ordenado por este P.G.O.U. se clasifica, a los efectos del régimen jurídico del suelo y de acuerdo con lo previsto en los artículos 17 y 18 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable ordenado pormenorizadamente, Suelo Urbanizable no ordenado y Suelo no Urbanizable.



En los planos de ordenación se refleja la clasificación en Urbano a través de la ejecución del planeamiento, según los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible para ello la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios de acuerdo al nuevo Texto Refundido de la Ley 1/1.992, la Ley 6/1994 de L.R.A.U. y la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1.997.

El Suelo No Urbanizable sólo podrá transformarse en Urbanizable a través de una revisión o modificación del P.G.O.U. de acuerdo con lo previsto en éste y la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana.

El Plan clasifica como suelo urbano y urbanizable los terrenos que se pretende mantener o incorporar al proceso urbanizador.

El suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para su urbanización, previa ordenación y programación de los mismos, de acuerdo al régimen de Actuaciones Integradas. Los terrenos en que éstas estén previstas en el Plan, se entienden clasificados como suelo urbanizable.

El suelo urbano se desarrollará mediante Actuaciones Aisladas. Los terrenos en que no se prevean unidades de Ejecución o estén previstas Actuaciones Aisladas se entenderán clasificados como urbanos.

En la totalidad del Suelo Urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada, el P.G.O.U. precisan la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la Ley a través de delimitación de los suelos según su destino para:

- a) Suelo privados edificables.
- b) Equipamiento comunitario, públicos y privados en el que cabe señalar:
  - b-1) Equipamientos básicos.
  - b-2) Equipamiento escolar.
  - b-3) Equipamiento deportivo.
- c) Espacios libres y públicos.

Así mismo el P.G.O.U. contiene las determinaciones señaladas en los art. 17 y 18 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Los terrenos calificados como suelo urbano, además de las limitaciones particulares que se le asignan a cada una de las categorías en que se divide, estará sujeto a la de no poder ser edificados hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, según lo dispuesto en el artículo 6, de la Ley 6/1994 L.R.A.U. y siempre que el solar no forme parte de terrenos calificados como no edificables por formar parte de viales, plazas, etc.

El suelo urbanizable con ordenación pormenorizada se desarrollará mediante los Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas.

En suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente, el P.G.O.U. determina los sectores de desarrollo en Planes Parciales y los elementos fundamentales de la

estructura urbana o red primaria estructural y establece a través de la calificación urbanística la regulación de los diferentes usos globales y sus niveles de intensidad para su posterior ordenación y desarrollo mediante los correspondientes Programas de Actuación Integrada.

El Plan clasifica como suelo no urbanizable el territorio del término municipal que ha de ser preservado de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992 de la Generalitat Valenciana.

### **Artículo 21: Elementos e Instrumentos de Ordenación**

- Zona: Se define como zona un área homogénea de regulación de las principales características de los tejidos urbanos, de su morfología, condiciones de edificación y uso.

Este Plan asigna a cada zona una clave para su identificación.

- Sector: Se define como Sector la Unidad Superficial de Planeamiento específico. Es un espacio geográfico adecuado para la ordenación detallada y pormenorizada mediante un Plan Parcial o de Reforma Interior, pudiendo cada uno de ellos abarcar uno o más sectores.

- Los actos de uso o transformación del suelo se realizarán conforme a lo prevenido en este Plan General y la legislación urbanística vigente estatal y autonómica y mediante los siguientes instrumentos de planeamiento aún cuando su redacción no esté expresamente prevista en el Plan.

- a) Planes Parciales.
- b) Planes de Reforma Interior.
- c) Planes Especiales.
- d) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.
- e) Estudios de Detalle y Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

## **SECCION SEGUNDA: DESARROLLO DEL PLAN**

### **Artículo 22: Red Primaria**

Este Plan define como red primaria aquellos conjuntos de elementos fundamentales que integran la estructura territorial del municipio, constituidos por las comunicaciones y sus zonas de protección, espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios, abastecimientos, suministros y evacuación de energía y agua, y otros análogos.

Se distinguen las siguientes clases, según su uso y finalidad:

- A) Equipamiento básico e infraestructuras.
- B) Escolar.

- C) Deportivo.
- D) Espacios libres.
- E) Viario.
- F) Protección de cauces.

Estos suelos ordenados en red primaria presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar o limitar el desarrollo de los asentamientos urbanos, así como sus posibles transformaciones en el tiempo.

La consideración de red primaria, con las excepciones y supuestos previstos en la legislación vigente, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación de los terrenos reservados para aquellos, a efectos expropiatorios.

### **Artículo 23: Red primaria o estructural de dotaciones**

El Plan General delimita una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público pertenecientes a las claves A, B, C, D y E, del artículo anterior, con el fin de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado y de cada sector, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

La red primaria o estructural de dotaciones públicas, comprende las reservas precisas de terrenos de conformidad con el Art. 17 de la L.R.A.U., para los usos siguientes:

- Parques, espacios libres y jardines públicos.
- Equipamientos y redes de transporte.
- Equipamientos para uso docente, Cultural, Social, Sanitario-Asistencial, de abastecimiento y administrativo.
- Vías públicas primarias.

### **Artículo 24: Planes Parciales**

Se redactarán Planes Parciales con el fin de completar las determinaciones de aquellos sectores de suelo urbanizable que el P.G. no haya ordenado pormenorizadamente o para mejorar la ordenación pormenorizada contenida en aquel, definiendo alineaciones y rasantes y previendo reservas de suelo suplementarias a la red estructural o primaria.

Los Planes Parciales podrán abarcar uno o más sectores completos.

Contendrán las determinaciones establecidas en los artículos 21 y 22 de la L.R.A.U. y aquellas que se regulen reglamentariamente.

## **Artículo 25: Planes de Reforma Interior**

Se podrán redactar Planes de Reforma Interior para completar la ordenación del Plan General en áreas consolidadas, reequipar o modernizar barrios preservando el patrimonio arquitectónico de interés.

Los Planes de Reforma Interior contendrán las mismas determinaciones y documentación que los Planes Parciales en proporción adecuada a sus fines.

## **Artículo 26: Planes Especiales**

Aún cuando no estén previstos en el Plan General, se podrán formular Planes Especiales en desarrollo, complemento o modificación del Plan General o del planeamiento parcial para el cumplimiento de cualquiera de los fines siguientes: crear o ampliar el suelo dotacional; definir, ampliar y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o medio natural; adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructura; y vincular áreas o parcelas urbanas o urbanizables a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en las zonas residenciales donde el Plan no haya previsto esta reserva.

Contendrán las determinaciones y documentación adecuada a sus fines específicos.

## **Artículo 27: Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos**

Los Bienes y Espacios Protegidos del Término Municipal de Dolores se regularán mediante un Catálogo que formalizará la política municipal de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles y espacios de interés en función de su interés histórico, arqueológico, arquitectónico y botánico, así como por su representatividad de la cultura local o por razones paisajísticas.

## **Artículo 28: Estudios de Detalle**

En suelo urbano y en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente podrán redactarse Estudios de Detalle con los fines establecidos en el Art. 26 de la L.R.A.U.

Los Estudios de Detalle abarcarán, al menos, una manzana de edificación completa, sin perjuicio de lo que se dispone en el párrafo siguiente.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá aprobar Estudio de Detalle que contemple al menos las edificaciones de un tramo de vial, con el objeto de uniformar la altura de las nuevas edificaciones respecto de las existentes debiendo disponerse la adecuada disminución de la profundidad edificable a fin de mantener sin alteración el volumen y techo edificables que resultarían de la aplicación de estas Normas. En la documentación del Estudio de Detalle deberá justificarse expresamente el mantenimiento del volumen y el techo edificables previstos en este capítulo.

Los Estudios de Detalle podrán adaptar la forma de los espacios de cesión obligatoria previstos por este Plan General a la ordenación de las edificaciones que establezcan.

Podrán asimismo crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

### **Artículo 29: Documentos de los Planes**

Los Planes Parciales, de Reforma Interior, Planes Especiales y E.D., contendrán la documentación mínima establecida en los Art. 27 y 28 de la L.R.A.U., y la que se regule reglamentariamente en las ordenanzas municipales.

### **Artículo 30: Unidades de Ejecución**

Las Unidades de Ejecución constituyen elementos de gestión urbanística delimitadas para la ejecución del planeamiento y que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de su superficie, derivadas del área de reparto a la que pertenecen.

Son el ámbito de la urbanización y de la localización concreta del aprovechamiento apropiable por cada propietario, pudiendo ser discontinuas en suelo urbano.

Las Unidades de Ejecución delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o una de sus fases. Incluyen las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y transformar las parcelas en solares edificables.

El suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente por el P.G. se ejecutará mediante Unidades de Ejecución a excepción de aquellas obras públicas pertenecientes a la red estructural que el Plan excluye de éstas por no ser compatible a los efectos previstos en el Art. 22.2 de la L.R.A.U.

Los P.P. y P.E. que se redacten en desarrollo del Plan General incluirán en una o varias U.E. todo o parte de su ámbito.

Los programas podrán modificar la delimitación de las U.E. previstas en los Planes adecuándolos a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada.

Podrán asimismo extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarlas a las redes de servicios existentes en el momento de programar la actuación y las parcelas correlativas que sean necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso.

Las nuevas Unidades deberán ser susceptibles de Actuación Integrada autónoma.

Cuando no esté prevista y regulada por el Plan la subdivisión de las U.E. será preceptiva la obtención de la Cédula de Urbanización expedida por la C.O.P.U.T.

### **Artículo 31: Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas**

Los programas son instrumentos de planificación de la gestión urbanística que tienen por objeto identificar el ámbito de una Actuación Integrada, definir las obras que se han de acometer, establecer las bases técnicas económicas para gestionar la Actuación; definir los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador así como sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados y fijar las garantías de complemento de las obligaciones y las sanciones por su incumplimiento.

El programa podrá abarcar una o varias Unidades de Ejecución completas.

Contendrá las determinaciones en el Art. 29 y cumplirá los objetivos definidos en el Art. 30 de la L.R.A.U.

Los Programas contendrán la documentación definida en el Art. 32 de la L.R.A.U. y la que reglamentariamente en Ordenanzas Municipales se determine.

### **Artículo 32: Cédula de Urbanización**

La Cédula de urbanización es el documento que fija respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno, establecidas en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

La Cédula de Urbanización se expedirá con el fin de autorizar una propuesta de Actuación Integrada, la cual deberá contener las determinaciones establecidas en los apartados A, B y C del Art. 31 de la L.R.A.U.

Los planes para su aprobación definitiva municipal, deberán contar con Cédula de Urbanización relativa a cada una de sus Actuaciones Integradas previstas en ellos.

Los programas que desarrollen Actuaciones Integradas deberán incorporar a su documentación la correspondiente Cédula de Urbanización.

### **Artículo 33: Proyectos de Urbanización**

Los Proyectos de Urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas en los planes.

Toda obra pública de urbanización, ya sea Integrada o Aislada, exige la elaboración y tramitación de un Proyecto de Urbanización.

Contendrán el grado de concreción suficiente para poder, eventualmente, ser ejecutados bajo dirección de técnico distinto a su redactor, y la documentación exigida por la Legislación vigente y las Ordenanzas Municipales.

### **Artículo 34: Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo.**

1.- Aprovechamiento real: Es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado, que resulta de las edificabilidades y usos permitidos por el Plan para el conjunto del suelo urbano y urbanizable.



2.- Aprovechamiento tipo: Es el aprovechamiento que el Plan establece para cada Area de Reparto, calculado conforme el artículo 36 de estas Normas.

3.- Aprovechamiento susceptible de apropiación: Es la cantidad de metros cuadrados de edificación que expresan la posibilidad de lucro privado a que tiene derecho cada propietario de terreno urbano y/o urbanizable, sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan.

4.- Area de Reparto: Constituyen ámbitos territoriales que afecten a uno o varios sectores y donde se instrumentan las técnicas equidistributivas de cargas y beneficios del planeamiento.

Su delimitación no tiene como fin la planificación, sino corregir con eficacia sus desigualdades con la asignación del aprovechamiento tipo.

### **Artículo 35: Areas de Reparto**

El Plan delimita para todo el suelo urbano y suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente varias áreas de reparto configurando unidades urbanas de uso y aprovechamiento homogéneo y pertenecientes cada una de ellas a un mismo polígono fiscal.

Las áreas de reparto pueden constituir en si mismas una Unidad de Ejecución o subdividirse en varias de ellas.

La modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución no podrá modificar el aprovechamiento tipo de área a la que pertenecen y deberán concretar las superficies de suelo dotacional público que quedarán afectas a su uso final como consecuencia de la gestión de la Unidad.

Aún cuando no esté delimitada en el Plan, se mantendrá que cada parcela destinada a aprovechamiento privado constituye un área de reparto junto con el suelo dotacional público colindante necesario para que ésta adquiera la condición de edificable.

Con carácter general, las líneas que delimitan las distintas áreas de reparto quedan grafiadas en los planos de ordenación correspondientes.

### **Artículo 36: Aprovechamiento tipo**

El Plan determina mediante un coeficiente unitario de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto.

El aprovechamiento tipo es el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de éste, excluidos los terrenos dotacionales públicos ya existentes afectados a su destino.

En suelo urbanizable, las cesiones de suelo correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento tipo de acuerdo al R.D. Ley 5/1996 de 7 de junio, de la Jefatura del Estado, se efectuarán en terrenos que tengan asignado en el Plan Parcial, un techo edificable equivalente al de este porcentaje sobre el aprovechamiento tipo del sector.

## **Artículo 37: Facultades urbanísticas de la propiedad**

### **1. Adquisición del derecho a urbanizar.**

La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo, así como de los instrumentos de ordenación más específicos previstos por el Plan.

En suelo urbano y suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, el derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación definitiva del Plan General.

En suelo urbanizable carente de ordenación pormenorizada con la aprobación definitiva del Plan General y del Plan Parcial correspondiente.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior o del Estudio de Detalle, en aquellas zonas donde esté prevista la redacción de estos instrumentos, así como del Proyecto de Urbanización en las zonas que se incorporan al suelo urbanizado o cuya urbanización haya de adaptarse a las condiciones previstas en el Plan.

Cuando se trate de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución, es necesaria la tramitación del correspondiente Programa de Actuación y la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

### **2. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.**

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización fijados por este Plan.

Cuando se trate de terrenos no incluidos en unidades de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

En los terrenos incluidos en unidades de ejecución aisladas cuando se hayan efectuado las cesiones determinadas en la unidad.

En los terrenos incluidos en unidades de ejecución, cuando sea firme en vía administrativa la reparcelación correspondiente a la unidad de ejecución.

Se considera que se han cumplido los deberes de urbanización cuando ésta se halle ejecutada o existan garantías avaladas por los afectados de su ejecución simultánea.

### **3. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.**

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en Areas de Reparto, será el resultado de referir a su superficie el noventa por ciento del aprovechamiento tipo del área de acuerdo al R.D. Ley 5/1996.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación de los titulares de terrenos clasificados como suelo urbano y que forman parte de áreas de reparto que han cumplido sus deberes urbanísticos con arreglo al anterior Planeamiento, y que ya

han sido objeto de reparcelación, será el resultado de referir a su superficie el cien por cien del aprovechamiento fijado por el Plan para dicha área de reparto.

#### 4. Adquisición del derecho a edificar.

a) El otorgamiento de la licencia de obras determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística del municipio.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultánea, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedarán supeditados a que se hayan satisfecho los cánones de urbanización que graven la propiedad, y que hayan adquirido del Ayuntamiento los excedentes de aprovechamiento radicados en ella, en la forma establecida en el Art. 36.

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

b.1) 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 municipal que autorice la urbanización y edificación simultánea, especificará expresamente ese compromiso.

b.2) Afianzamiento del importe integro del coste de las obras de urbanización, salvo que estuviese ya garantizado o se hayan satisfecho las cuotas correspondientes.

#### 5. Adquisición del derecho a la edificación.

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatibles con el planeamiento vigente, serán objeto de expediente de infracción urbanística con arreglo a la legislación aplicable.

Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas pero compatibles con el planeamiento vigente, pueden ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento. Para la legalización será preceptivo el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos que deriven del Plan para la parcela que soporta la edificación.

### **Artículo 38: Deber de edificación. Plazos**

El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto en el Plan, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos inherentes al mismo.

El plazo para solicitar licencia de obras será la que se determine en el programa correspondiente, y cuando éste no exista el plazo será de 1 año desde que la parcela adquiere la condición de solar.

## **CAPITULO III: REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES**

### **SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES**

#### **Artículo 39: Objeto de la regulación**

A los efectos de la necesaria coherencia urbanística en la implantación territorial de usos y actividades, las presentes Normas regulan el uso del territorio para la ubicación de viviendas y desarrollo de las actividades económicas en función del derecho de los ocupantes de los edificios, así como de las vías y espacios públicos, a disponer de un ambiente exento de excesivos niveles de contaminación del aire o de las aguas y de la necesidad de evitar riesgos de incendio y explosión, molestias, insalubridad, nocividad y peligro de cualquier clase, de forma que se garantice la protección de la salud y bienestar de las personas y mantenimiento de los bienes destinados a usos coherentes permitidos por este Plan General en cada zona del Término Municipal de San Fulgencio.

Los usos y actividades deberán acomodarse a lo dispuesto en la normativa sectorial específica del Estado, la de la Comunidad Autónoma Valenciana, a estas Normas y Ordenanzas, en cuanto a regulación de las emisiones sólidas, líquidas y gaseosas, por radiación o por ondas, condiciones de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión, ruidos y vibraciones.

#### **Artículo 40: Conceptos regulados**

Se entiende por uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.

Se entiende por usos y actividades permitidas aquellas cuya implantación está admitida por el Plan. Los espacios adscribibles a un uso o actividad permitida están sujetos a las limitaciones de ordenación y edificabilidad establecidas en las presentes Normas.

Se entiende por uso o actividad prohibida aquella cuya implantación no está permitida por el Plan en una determinada calificación zonal del suelo. Cuando no se especifique la prohibición o incompatibilidad debe entenderse que el uso o la actividad es compatible con la calificación urbanística, con las limitaciones que se asignen por el Ayuntamiento con el fin de obtener la necesaria coherencia a que se refiere el párrafo primero del artículo anterior.

Se consideran usos y actividades compatibles aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso o grupo de actividades permitidos por el planeamiento en una determinada zona o sector, aunque su compatibilidad deba limitarse a efectos de disminución del impacto de implantación.

## **Artículo 41: Bases de regulación y clasificación de usos y actividades**

Este Plan General regula, de forma pormenorizada, los usos y grupos de actividades que se permiten o prohíben en los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable y en las edificaciones que en ellos se construyan.

En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos propios de cada calificación zonal, los usos compatibles con expresión de las limitaciones con que han de darse para no desvirtuar el destino final del suelo y los usos prohibidos.

Con carácter general deberán cumplirse los siguientes preceptos:

Se exigirá la adecuación al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en la totalidad de las industrias a desarrollar, impidiendo de esta manera alterar las condiciones sanitarias y ambientales de las edificaciones residenciales más próximas.

Se potenciará el desplazamiento de las industrias ilegales y diseminadas por todo el término municipal hacia las áreas acondicionadas para estos usos en el momento en que se hayan desarrollado conforme al documento urbanístico.

Se deberá controlar el acopio de residuos tóxicos en zonas con riesgo de inundación, debiendo encontrarse aquellos debidamente acondicionados en estanterías y separados del suelo.

Se exigirá la construcción de depuradoras propias de cada polígono en el caso en que sean previsibles parámetros de vertido superiores a los permitidos, realizando controles y el mantenimiento de forma periódica.

## **Artículo 42: Desarrollo de la regulación de usos y actividades**

En suelo urbano, mediante una ordenanza específica de usos y actividades, podrá el Ayuntamiento hacer más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos y actividades admitidos.

Asimismo, los Planes Parciales pueden restringir la localización y características de los usos y actividades e incluso prohibir usos admitidos con carácter general por el Plan General.

Los Planes Especiales, también pueden establecer limitaciones al régimen general de usos y actividades establecido por este Plan General.

De conformidad con lo que establece la Disposición Adicional Séptima 2 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana, se admiten nuevas actividades en dicho tipo de suelo, siempre que éstas ocupen, recuperen o rehabiliten edificaciones preexistentes que carezcan de expediente de infracción urbanística en vigor y no supongan un notable impacto ambiental degradante, debiendo estar dotadas de sus correspondientes medidas correctoras para las molestias, insalubridad, nocividad y peligro que generen. Para las nuevas

edificaciones o ampliación de los edificios existentes se estará a lo que dispone este Plan sobre edificios en Suelo No Urbanizable.

#### **Artículo 43: Especificidad de los usos y actividades**

A los solos efectos del planeamiento y según su naturaleza jurídica, los usos y actividades regulados en este Plan General se dividen en privados, públicos o colectivos.

Se entiende por uso público aquél que se desarrolla en terrenos o instalaciones de titularidad pública y es de utilización pública.

Se entiende por uso colectivo el que se da sobre terrenos e instalaciones de titularidad privada y es de uso de grupos determinados de personas cuya relación se define por cuotas, tasas, entradas, etc.

Se entiende por uso privado el que se desarrolla en bienes de titularidad privada, con utilización restringida en base a esa razón de propiedad.

#### **Artículo 44: Usos y actividades provisionales**

Se consideran usos y actividades provisionales los que, no estando permitidos en estas Normas para una determinada zona del suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, se admiten por el Ayuntamiento de forma provisional, por no precisar edificaciones sobre el terreno, desmontables y no permanentes y no dificultar, si se demuelen o erradican, la ejecución de las obras de urbanización.

Estas actividades, más las obras ligadas a las mismas, se autorizarán por el Ayuntamiento, según lo establecido en el art. 9 de esta Normativa.

#### **Artículo 45: Clasificación de usos y actividades**

A todos los efectos urbanísticos, según la utilización del territorio y su función, los usos se definen en las Ordenanzas de este Plan.

El presente Plan General adopta como clasificación propia de actividades la CNAE-93, de uso obligatorio en toda la Administración Pública de conformidad con lo que dispone el artículo 2 del Real Decreto 1560/1992 de 18 de noviembre. En desarrollo de lo dispuesto en el presente Plan General, el Ayuntamiento deberá redactar una Ordenanza de Usos y Actividades, donde se contemple dicha clasificación estadística.

### **SECCION SEGUNDA: REGULACION ESPECIFICA DE LAS ACTIVIDADES**

#### **Artículo 46: Condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión.**

Las presentes Normas establecen con carácter general las condiciones de prevención y protección que deben reunir los locales, establecimientos industriales y actividades frente a los riesgos de explosión o incendio.



En el Municipio de Dolores se adoptan las determinaciones, niveles de riesgo, definiciones, notaciones y unidades que figuran en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, sobre "Condiciones de protección contra incendios en los edificios" o normativa que la sustituya.

A los efectos de prevención de los riesgos de explosión e incendio, se tendrá en cuenta el riesgo intrínseco de las actividades y la situación relativa de éstas respecto a otros edificios o a otras actividades enclavadas en el mismo edificio.

Con carácter general, se prohíbe la utilización de plantas sótano para locales de trabajo o actividades abiertas al público, con excepción de lo que dispone la NBE-CPI-96 contra incendio en establecimientos industriales para los de gran volumen y los garajes-aparcamientos.

#### **Artículo 47: Condiciones generales respecto al uso del alcantarillado y a los vertidos de aguas residuales**

En el Municipio de Dolores el uso del alcantarillado y las calidades y características de los vertidos de aguas residuales se ajustarán a lo que dispone la Ordenanza Municipal de Alcantarillado vigente o normativa que la sustituya.

- A) Aguas subterráneas
  - B) Captación de agua
  - C) Vertido de líquidos
  - D) Vertido de aguas residuales industriales
- A) Aguas subterráneas:

1. Se prohíbe toda clase de actividad que sea susceptible de contaminar las aguas subterráneas.

2. Toda construcción habitable que se realice en Suelo No Urbanizable deberá contar como mínimo con fosas sépticas, que han de reunir las condiciones que eviten cualquier posible contaminación de caudales subterráneos. Expresamente, se prohíben los vertidos procedentes de las fosas sépticas que no cumplan los requisitos de calidad de agua que se establecen a continuación:

<b>Sustancia</b>	<b>Concentración máxima</b>
DBO <sub>5</sub>	60 mg/l
DQO	200 mg/l
Total sólidos en suspensión	35 mg/l
Fósforo total	10 mg/l
Nitrógeno total	30 mg/l

En la solución de licencia para cualquier edificación que pretenda ubicarse en el Suelo No Urbanizable del municipio de Dolores se deberá justificar debidamente el cumplimiento de los condicionantes impuestos en este artículo.

## B) Captación de agua:

Independientemente de las autorizaciones correspondientes de los organismos competentes, para la realización de las obras necesarias, tanto si se trata de caudales subterráneos como superficiales, tendrá que contar con un informe favorable por parte del Excmo. Ayuntamiento de Dolores.

## C) Vertido de líquidos:

1. Se prohíbe cualquier vertido incontrolado, tanto sólido como líquido, en todo el término municipal.

2. Se prohíbe el vertido directo o indirecto a los cauces, embalses, balsas, charcas, acuíferos, elementos de la red de riego (canales, acequias, etc.) o de la red de avenamiento (azarbes, azarbetas, etc.) de aguas residuales sin depurar.

3. Los vertidos depurados, con independencia de sus características físico-químicas, deberán disponer de la correspondiente autorización por el organismo competente, además de autorización municipal.

4. Los vertidos a redes generales de saneamiento procedentes de las actividades clasificadas y cualesquiera otros susceptibles de alterar el medio, sólo serán autorizados cuando sean asimilables a los de naturaleza urbana.

5. Se deberá controlar la eficacia de la red de alcantarillado y proponer su sustitución en el supuesto de que tenga fugas o malos funcionamientos.

A la hora de otorgar las correspondientes licencias de actividad se verificará las conexiones de la red de saneamiento a la red municipal mediante arquetas de registro y/o separadores de grasas, según sea necesario por la actividad a desarrollar.

En los polígonos industriales se exigirá la construcción de sistemas de evacuación de aguas residuales por red separativa.

Se deberá exigir el cumplimiento de la Ley 10/1998, de Residuos, y del Plan Integral de Residuos tanto en el momento de otorgar las correspondientes licencias de actividad para las industrias como en aquellas que se encuentren en funcionamiento.

## D) Vertido de aguas residuales industriales:

1. Se entienden como aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos o transportados por líquidos, debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E. 1993), divisiones A, B, C, D, E, O.90.00 y O.93.01. Todos los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales de origen industrial deberán contar con el Permiso de Vertido expedido por el Excmo. Ayuntamiento de Dolores, sin el cual no podrá ser concedida la correspondiente Licencia de Apertura.

2. En la solicitud de Permiso de Vertido, junto a los datos de identificación, se expondrán de manera detallada las características del vertido, en especial:

- Volumen de agua consumida.

- Volumen máximo y medio de agua residual vertida.
- Características de los contaminantes de las aguas residuales vertidas.
- Variaciones temporales en el volumen y características de los contaminantes de las aguas residuales vertidas.

3. De acuerdo con los datos aportados por los solicitantes, el Ayuntamiento estará facultado para resolver en el sentido de:

- Prohibir totalmente el vertido, cuando las características que presente no puedan ser corregidas por el oportuno tratamiento. En este caso, los Servicios Técnicos Municipales, entidad o empresa en quien delegue, aprobarán el método de almacenaje, transporte y punto de vertido de los residuos propuesto por la industria solicitante del Permiso de Vertido.

- Autorizar el vertido, previa determinación de los tratamientos que deberán establecerse, a propuesta del solicitante, con anterioridad a su introducción en la red general de alcantarillado, así como los dispositivos de control, medida de caudales y muestreo que deberá instalar, a su costa, la industria solicitante del Permiso de Vertido.

- Autorizar el vertido sin más limitaciones que las establecidas en este artículo.

4. El Permiso de Vertido estará condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas en este articulado, y se otorgará con carácter indefinido siempre y cuando no varíen sustancialmente las condiciones iniciales de autorización según quede establecido por los Servicios Técnicos Municipales, entidad o empresa en quien delegue. No se permitirá ninguna conexión a la red de alcantarillado municipal en tanto no se hayan efectuado las obras o instalaciones específicamente determinadas, así como las modificaciones o condicionamientos técnicos que, a la vista de los datos aportados en la solicitud de Permiso de Vertido, establezca el Excmo. Ayuntamiento de Dolores.

5. Cualquier alteración del régimen de vertidos deberá ser notificada de manera inmediata a los Servicios Técnicos Municipales. Dicha notificación deberá contener los datos necesarios para el exacto conocimiento de la naturaleza de la alteración, tanto si afecta a sus características, como al tiempo o al volumen del vertido. De acuerdo con estos datos y las comprobaciones pertinentes que sean necesarias, el Excmo. Ayuntamiento de Dolores adoptará nueva resolución de acuerdo con lo dispuesto en el punto 3 de este artículo.

6. Los Servicios Técnicos Municipales elaborarán un Censo de Vertidos donde se registrarán los Permisos concedidos, fecha de concesión del mismo, clase de actividad, tipo, localización, composición, caudal y periodicidad del vertido, proceso, titular de la actividad generadora del vertido, punto de vertido y toda otra circunstancia que se considere relevante y pertinente.

7. En el caso de que se produzca una situación de emergencia, a causa de una descarga (evacuación, inyección, depósito) peligrosa o fortuita de vertidos industriales (u otros potencialmente contaminantes), originando directa o indirectamente sustancias de tipo sólido, líquido o gaseoso, que puedan perjudicar la integridad y el correcto

funcionamiento de las instalaciones de saneamiento, o que pongan en peligro a personas o bienes en general, o puedan producir graves alteraciones en el medio ambiente, los titulares de las instalaciones y/o actividades deberán ponerlo en conocimiento de las autoridades municipales de forma inmediata. Ante estas situaciones de emergencia se adoptarán lo más pronto posible, las medidas necesarias que se tengan al alcance para disminuir o reducir al máximo los efectos del vertido, y se tomarán las oportunas medidas de protección de las instalaciones municipales de saneamiento y depuración.

#### **Artículo 48: Limitaciones generales de los vertidos a la red municipal de alcantarillado**

1.- Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en la red del alcantarillado o en las instalaciones de saneamiento:

Formación de mezclas inflamables o explosivas.

- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones del alcantarillado y de depuración de las aguas residuales.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de alcantarillado y depuración de aguas residuales.
- Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad del agua depurada.

2.- Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean tóxicos, peligrosos, irritantes, inflamables, explosivos o altamente comburentes.
- Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, en presencia de otras sustancias, a productos tóxicos, peligrosos, irritantes, inflamables, explosivos o altamente comburentes.
- Sólidos, líquidos, gases o vapores con propiedades corrosivas, capaces de dañar las instalaciones del alcantarillado y depuración de aguas residuales o al personal asociado a dichas instalaciones.

- Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración en uso.
- Materias sólidas o viscosas en tamaños o cantidades tales que, por sí solas o por interacción con otras, provoquen o puedan provocar obstrucciones o sedimentos en la red de alcantarillado o colectores, o que puedan interferir en el transporte o depuración de las aguas residuales.

Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas requieran un tratamiento específico.

- Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Amoniaco	100 p.p.m.
Monóxido de carbono	100 p.p.m.
Bromo	1 p.p.m.
Cloro	1 p.p.m.
Ácido cianhídrico	10 p.p.m.
Ácido sulfhídrico	20 p.p.m.
Dióxido de azufre	10 p.p.m.
Dióxido de carbono	5.000 p.p.m.

- Carburo cálcico en cualquier proporción.
- Vertidos concentrados en procesos de galvanizado.
- Ácidos concentrados en tratamientos de hierros.
- Sustancias susceptibles de precipitar o depositarse en la red de alcantarillado o instalaciones anexas, o de reaccionar con las aguas de éstas, produciendo sustancias comprendidas en cualquiera de los apartados anteriores.
- Radionucleidos de naturaleza, cantidades o actividades tales que tengan carácter de residuos radiactivo según la legislación vigente.
- Microorganismos nocivos en cantidad o concentración tal que infrinja la legislación vigente.
- En general, todas aquellas sustancias que puedan perturbar el correcto funcionamiento de la red de alcantarillado y las instalaciones de depuración de aguas.
- En general, todas aquellas sustancias que, por diversos motivos, esté prohibido su vertido en algunas disposición legal vigente.

3.- Queda prohibido descargar directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
pH	5,5-9,00	5,5-9,00
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO <sub>5</sub> (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura (°C)	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (ΦS/cm)	3.000,00	5.000,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00	2,00
Cromo VI (mg/l)	0,50	3,00
Cromo total (mg/l)	2,00	3,00
Hierro (mg/l)	5,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Mercurio (mg/l)	0,10	0,10
Níquel (mg/l)	5,00	10,00
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	0,50	1,00
Estaño (mg/l)	5,00	10,00
Cobre (mg/l)	1,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	0,50	5,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	50,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	25,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	2,00	2,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00



4.- Los caudales punta vertidos en la red no podrán exceder del valor medio diario en más de 5 veces en un intervalo de 15 minutos, o de 4 veces en un intervalo de una hora, del valor medio diario.

#### **Artículo 49: Condiciones generales respecto a la emisión de contaminantes gaseosos**

Las condiciones de emisión de contaminantes gaseosos en el Municipio de Dolores se ajustarán a lo que dispone la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y reglamentación que la desarrolla.

Quedan limitadas la capacidad de las emisiones y los niveles de dióxido de azufre, ácido sulfhídrico, óxidos de nitrógeno y resto de compuestos orgánicos e inorgánicos a los máximos establecidos por el Decreto 833/1975 para la previsión 1980, de forma que se garanticen las condiciones de salubridad del medio ambiente y el cumplimiento de la legislación vigente sobre protección del ambiente atmosférico.

En especial, en zonas contiguas a viviendas o ubicadas en las mismas el índice de Bacharach en funcionamiento normal no podrá exceder de 2, ni de 3 en funcionamiento de arranque. Estos límites podrán ser 3 y 4, respectivamente en zonas donde se justifique la imposibilidad de afectación al suelo urbano o urbanizable.

#### **Artículo 50: Condiciones generales respecto a la limitación de la emisión de olores**

No se permitirán emisiones en la producción o manipulación de materias que produzcan olores en cantidades que puedan ser detectables sin necesidad de instrumentos en los lindes de la propiedad desde la que se emitan esos olores.

1. Queda prohibida toda emisión de olores que produzcan molestias y constituyan incomodidad para la población, sea en forma de emisiones de gases o de partículas sólidas o líquidas.

2. Las actividades que produzcan el tipo de molestias descritas anteriormente deberán emplazarse conforme a lo previsto en la legislación vigente, sin menoscabo de que el Excmo. Ayuntamiento de Dolores pueda fijar su emplazamiento mediante resolución razonada.

3. Para determinar un emplazamiento adecuado se atenderá al tipo de actividad, informes técnicos, medidas preventivas, correctoras y reparadoras y la necesidad o no de su proximidad a la población, así como de los vientos dominantes, en su caso.

4. La concesión de licencia se realizará solamente cuando la actividad se halle dotada de todos los elementos correctores y evacuadores necesarios para evitar a la población cualquier tipo de molestias.

5. Las actividades que tengan por objeto expender o almacenar mercancías de fácil descomposición deberán contar obligatoriamente con cámaras frigoríficas de características y dimensiones adecuadas, a fin de evitar cualquier tipo de emanación olorosa que se convierta en molestia o incomodidad para la población.

6. En todas las industrias o actividades que puedan producir olores durante su funcionamiento, con independencia de que los generadores de calor y sus salidas de humo cumplan lo establecido en la legislación vigente, están prohibidos ventanales o huecos practicables que pongan en comunicación el recinto industrial con la atmósfera. Además, la ventilación deberá ser reforzada y la extracción del aire enrarecido se hará a través de la correspondiente chimenea.

7. Aquellas actividades o industrias que originen deyecciones de animales o produzcan residuos malolientes deberán emplazarse a una distancia mínima de 1.000 metros lineales del núcleo poblacional de Dolores, y a 200 metros lineales de cualquier vivienda unifamiliar aislada.

8. Los gases que por sus características organolépticas produzcan molestias o irritación en las mucosas nasales, deberán ser evacuados a través de conductos estancos y con ventilación forzada.

### **Artículo 51: Condiciones generales respecto a las molestias por ruidos y vibraciones**

Es de aplicación obligatoria en el Municipio de Dolores la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88 "Condiciones Acústicas en los Edificios".

Se prohibirá el funcionamiento de cualquier actividad que transmita al exterior ruidos dictaminados como molestos por los técnicos municipales competentes, que se basarán en su dictamen, entre otros datos, en las limitaciones que se establecen respecto al nivel sonoro y que afectan tanto al que se transmite externamente medido en el lugar de recepción, como al que se produce internamente y es medido en los locales de producción y recepción.

Salvo excepción justificada, el nivel sonoro exterior máximo en zona urbana residencial será de 55 dB (A) de día y 45 dB (A) de noche, pudiendo incrementarse a 65 dB (A) y 60 dB (A) respectivamente, cuando el punto de recepción se encuentre en zonas industriales aisladas.

De la misma manera, el nivel sonoro interior máximo en zona residencial será de 35 dB (A) de día y 30 dB (A) de noche, pudiendo incrementarse a 45 dB (A) y 40 dB (A) respectivamente, cuando el lugar de recepción se encuentre en zonas industriales aisladas.

Los establecimientos situados en zona urbana con nivel sonoro interior igual o superior a 75 dB (A) desarrollarán su actividad con las puertas y ventanas cerradas, debiendo estar dotados de doble puerta y acondicionamiento de aire.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a las normales de percepción de vibración capaces de originar en las personas sensaciones táctiles o visuales de objetos en movimientos.

Niveles de ruido admisibles en el medio urbano:

1. Niveles máximos en el medio exterior.

a) El Excmo. Ayuntamiento de Dolores impedirá que las perturbaciones por ruidos excedan los siguientes límites en el medio exterior, sin tener en cuenta las perturbaciones producidas por el tráfico rodado de vehículos:

<b>Zonas</b>	<b>Entre las 8 y las 22 h.</b>	<b>Entre las 22 y las 8 h.</b>
Sanitarias	45 dBA	35 dBA
Industriales y almacenes	70 dBA	55 dBA
Comerciales	65 dBA	55 dBA
Residenciales	55 dBA	45 dBA

b) Por razón de la organización de actos de especial proyección oficial, cultural, festiva o de naturaleza análoga, el Excmo. Ayuntamiento de Dolores podrá adoptar las medidas necesarias para modificar, con carácter temporal en determinadas vías o sectores de la localidad, los niveles señalados con anterioridad.

## 2. Niveles máximos en el medio interior.

a) En los locales interiores de una edificación, el nivel sonoro expresado en dBA que no deberá sobrepasarse como consecuencia de las fuentes sonoras situadas en el exterior de las mismas, en función de la zonificación, tipo de local y horario, a excepción de los ruidos procedentes del tráfico, serán los siguientes:

<b>Tipo de edificio</b>	<b>Local</b>	<b>Día (8-22 h.)</b>	<b>Noche (22-8 h.)</b>
Residencial privado	Estancias	45 dBA	40 dBA
	Dormitorios	40 dBA	30 dBA
	Servicios	50 dBA	40 dBA
	Zonas Comunes	50 dBA	40 dBA
Residencial público	Estancias	45 Dba	35 Dba
	Dormitorios	40 dBA	30 dBA
	Servicios	50 dBA	40 dBA
	Zonas Comunes	50 dBA	40 dBA
Administrativos y oficinas	Despachos Profesionales	40 dBA	---
	Oficinas	45 dBA	---
	Zonas Comunes	50 dBA	---
Sanitarios	Zonas de Estancias	45 dBA	30 dBA
	Dormitorios	30 dBA	30 dBA
	Zonas Comunes	50 dBA	30 dBA
Docentes	Aulas	40 dBA	30 dBA
	Sala de Lectura	35 dBA	30 dBA
	Zonas Comunes	50 dBA	40 dBA

b) Con independencia de las restantes limitaciones de este artículo, en el interior de cualquier espacio abierto o cerrado, destinado a reuniones, espectáculos o audiciones musicales (discotecas o similares), no podrán superarse niveles sonoros máximos de 90 dBA en ningún punto del local destinado a uso de los clientes, excepto que en el acceso o accesos del referido espacio se coloque el aviso siguiente: "LOS NIVELES SONOROS DEL INTERIOR PUEDEN PRODUCIR LESIONES PERMANENTES EN EL OIDO". El aviso deberá ser perfectamente visible, tanto por su dimensión y situación como por su iluminación

## **Artículo 52: Condiciones generales de tala, recolección, repoblación y regeneración vegetal**

Se permite la recolección consuetudinaria de frutos, semillas, setas y plantas silvestres, siempre que exista consentimiento tácito del propietario y sin perjuicio de las limitaciones específicas que el Excmo. Ayuntamiento de Dolores u otras administraciones pueda establecer cuando dicha actividad pueda suponer una presión excesiva sobre la flora o la fauna.

De forma expresa se prohíbe, salvo para estudios científicos o de investigación, previa autorización de la administración competente, la recogida o manipulación, tala o mutilación, salvo en aquellos casos cuyo fin sea la mejora de las formaciones naturales existentes, previa autorización de la administración competente de pies de los taxones recogidos en cualquiera de las categorías de los Catálogos de especies amenazadas:

- Directiva 92/43/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres (D.O.C.E. nº L 206/7, 22/07/92).

- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (B.O.E. nº 82, 05/04/90)

- Orden de 20 de diciembre de 1985, de la Conselleria de Agricultura y Pesca, sobre protección de especies endémicas y amenazadas (D.O.G.V. nº 336, 03/02/86)

La quema de rastrojos fruto de las actividades agrarias se realizará a una distancia mínima 100 metros lineales de formaciones vegetales naturales o forestales, con el fin de minimizar riesgos de incendio. El Excmo. Ayuntamiento, si lo considera necesario, podrá establecer, a tal efecto, las fechas oportunas y las condiciones mínimas para su realización.

Los proyectos de repoblación y regeneración de la cubierta vegetal necesitarán autorización municipal, aparte de la necesidad de autorización de otros niveles administrativos.

Queda prohibida la introducción en el término municipal de Dolores de taxones vegetales que no sean autóctonos del mismo.

## **Artículo 53: Condiciones generales de recolección, captura, repoblación y suelta de animales**

Se prohíbe con carácter general cualquier actividad que pueda destruir o dañar irreversiblemente a la fauna silvestre, tales como dar muerte, dañar o molestar a los animales, incluyendo la recolección de sus huevos, crías o ejemplares adultos, la manipulación, el tráfico o comercio, así como alterar o destruir hábitats propios como madrigueras o nidos, con las excepciones establecidas en las legislaciones específicas al efecto.

De forma expresa se prohíbe, salvo para estudios científicos o de investigación, previa autorización de la administración competente, la recogida o manipulación, salvo en aquellos casos cuyo fin sea la mejora de las condiciones naturales existentes, previa

autorización de la administración competente de ejemplares de las especies recogidas en cualquiera de las categorías de los Catálogos de especies amenazadas:

- Directiva 92/43/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres (D.O.C.E. nº L 206/7, 22/07/92).

- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (B.O.E. nº 82, 05/04/90)

- Decreto 265/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano por el que se crea y regula el Catálogo Valenciano de Especies Amenazadas de Fauna y se establece categorías y normas de protección de la fauna.

Se prohíbe la repoblación y suelta de cualquier tipo de especie animal exótica, en la que se incluye cualquier fauna que no sea autóctona del territorio actual o históricamente.

La repoblación o suelta de cualquier especie autóctona deberá apoyarse en un estudio o informe ambiental que así lo aconseje para la mejora del Medio Natural, y deberá contar con autorización municipal, amén de cualquier otra autorización de otros niveles administrativos.

#### **Artículo 54: Medidas de Protección del Suelo**

La realización de movimientos de tierras que afecten a superficies superiores a 0,5 Ha. ó a un volumen superior a 7.000 m<sup>3</sup>, estará sujeta a autorización municipal. No tendrán consideración de movimientos de tierra los trabajos de laboreo agrícola.

Cualquier movimiento de tierras que revele algún resto arqueológico o etnológico deberá detenerse de inmediato, aunque no se encuentre en una zona catalogada. El hecho se pondrá en conocimiento de los técnicos de la Consellería de Cultura.

La roturación de terrenos con vegetación natural en superficie superior a 1 Ha. Para el establecimiento de nuevas áreas de cultivo quedará sujeta a autorización municipal, amén de cualquier otra autorización administrativa.

Se prohíben las prácticas de 4x4 y de moto-cross en espacios no habilitados y autorizados expresamente para ello.

La aplicación y utilización de lodos de depuradora como abono para la producción agrícola se ajustará en todo momento a lo dispuesto en la legislación vigente:

- Directiva 86/278/CEE, de 12 de junio de 1986, relativa a la protección del medio ambiente y, en particular, de los suelos, en la utilización de los lodos de depuradora en agricultura.

- Real Decreto 1310/1990, de 20 de octubre, por el que se regula la utilización de los lodos de depuración en el sector agrario.

- Orden de 26 de octubre de 1993, sobre utilización de lodos, del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

## **Artículo 55: Protección del Paisaje**

### 1. Publicidad exterior:

Queda prohibida la colocación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios en todo el Suelo No Urbanizable, incluyendo tanto la publicidad apoyada directamente

sobre componentes naturales del territorio como sobre las edificaciones o cualquier otro elemento.

Solo se permiten símbolos publicitarios o de propaganda asociados a actividades que estén permitidas en este territorio siempre y cuando su relación con la actividad sea directa, pero siempre observando unas mínimas condiciones estéticas que se ajusten a su entorno.

No tendrán esta consideración a los efectos de lo establecido normativamente, las inscripciones o elementos relacionados con la seguridad vial-tráfico y todos aquellos institucionales, aunque estos últimos deberán ajustar sus características estéticas al entorno.

### 2. Construcciones y edificaciones:

Se establecen las siguientes condiciones básicas, amén de lo que la presente normativa pueda indicar en otros apartados:

- Las construcciones y edificaciones de nueva planta, al igual que las que se rehabiliten, deberán adoptar las tipologías características de la zona y evitar modelos foráneos, propios de otras regiones y ambientes.

- Quedan prohibidos los tratamientos exteriores de edificaciones con materiales y/o colores de escasa integración paisajística con el medio natural en el que se localizan y con las construcciones tradicionales.

### 3. Localización de infraestructuras:

Aparte de que cualquier nueva infraestructura que se instale sobre el Suelo No Urbanizable haya de cumplir las obligaciones que se deriven de la legislación o normativa que le sea aplicable, el Excmo. Ayuntamiento de Dolores velará por que cumpla unos requisitos estéticos mínimos (colores, revoques exteriores, etc.) que permitan su integración paisajística.

Se agilizará, con carácter de urgencia, la construcción de la nueva depuradora de aguas residuales municipal que sustituya a la existente. En el caso de que se sitúe en diferente localización, se deberá dismantelar el actual tanque Imhoff y regenerar la zona afectada.

El diseño de la nueva depuradora deberá contemplar el nuevo horizonte poblacional que propone el planeamiento con el objeto de evitar la saturación de la misma



conforme se desarrolle el suelo urbanizable. En caso contrario, el desarrollo de los suelos urbanizables deberá quedar supeditado a la capacidad de tratamiento de la depuradora.

#### 4. Residuos sólidos

Se deberá exigir el cumplimiento de la Ley 10/1998, de Residuos, y del Plan Integral de Residuos tanto en el momento de otorgar las correspondientes licencias de actividad para las industrias como en aquellas que se encuentren en funcionamiento.

Respecto al lugar donde se conducen los residuos municipales deberá solventarse, de nuevo con carácter de urgencia, la problemática del estado de la planta de Abornasa, bien mediante la creación de otra planta de residuos sólidos urbanos, bien contratando la retirada a otra planta próxima.

Se deberá construir un vertedero de residuos sólidos inertes bajo las condiciones que establece el Plan Integral de Residuos, y mientras tanto, se verificará mediante los controles pertinentes que los residuos inertes del municipio son llevados a vertederos autorizados de otros municipios.

En cumplimiento del Plan Integral de Residuos, se deberían seguir los criterios de recogida selectiva con dos contenedores en acera (uno de materia orgánica y otro para el resto de residuos) y un área de aportación por cada 600 habitantes como mínimo, esta última consistente en tres contenedores para vidrio, papel/cartón, y envases ligeros.

#### **Artículo 56: Protección de vías pecuarias**

Sin menoscabo de lo que se establezca en otros apartados de la presente normativa, el Excmo. Ayuntamiento de Dolores propondrá el deslinde y acondicionamiento de las vías pecuarias presentes en su término municipal y velará por su mantenimiento, vigilancia y custodia.

Se deberá impedir el desarrollo de actividades no autorizadas en su ámbito de protección, evitando igualmente la concesión de cualquier licencia de actividad.

#### **Artículo 57: Regulación del uso de garajes y aparcamientos**

Los aparcamientos, ya sean garajes o estacionamientos públicos, deberán ajustarse al cumplimiento de las Ordenanzas de este Plan.

Los estándares mínimos a prever de plazas de aparcamiento en el interior de los edificios o en zonas de estacionamiento exclusivo son:

1) En edificios mixtos destinados a vivienda colectiva y locales de uso admitido como actividad económica, o sin uso determinado, una plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo de local.

2) En edificios públicos o privados destinados en su totalidad a actividades administrativas, de servicios personales y comerciales: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo y 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> para actividades comerciales y recreativas.

3) En edificios destinados a uso residencial público: 1 plaza de aparcamiento por cada 2 camas.

4) En clínicas, sanatorios y hospitales: 1 plaza por cada cama.

No podrán efectuarse segregaciones o subdivisión de parcelas que impliquen la reducción de la exigencia legal de plazas de aparcamiento de acuerdo a lo dispuesto en esta Normativa.

En solares cuya superficie sea igual o superior a 300 m<sup>2</sup> e inferior a 500 m<sup>2</sup>, la exigencia consistirá solamente en destinar una planta completa al uso de garaje y aparcamiento, independiente del nº de plazas.

Los edificios situados en solares cuya superficie sea inferior a 300 m<sup>2</sup>, o que no se pueda inscribir un círculo de 16 m. de diámetro interior libre, se les exime de dicha dotación.

## **CAPITULO IV: ORDENACION DE DOTACIONES**

### **SECCION PRIMERA: EQUIPAMIENTO BASICO (CLAVE A)**

#### **Artículo 58: Equipamiento básico**

Comprende las áreas delimitadas como tales en el plano correspondiente, que se destinan a usos de interés público y social, tanto existentes como en proyecto, señalándose como tal también en los correspondientes planes parciales.

El suelo destino a equipamiento será:

De titularidad pública: cuando estén o hayan de estar adscritos al servicio público por formar parte del equipo comunitario previsto por el planeamiento en proporción adecuada a las necesidades de la población, estén integrado en la red primaria de la ordenación estructural del territorio, procedan de cesiones gratuitas y obligatorias o de expropiaciones o bien se trate de un equipamiento existente de propiedad pública.

De titularidad privada: cuando se trate de equipamientos existentes de titularidad privada, no concorra ninguna de las circunstancias previstas en el párrafo anterior, así esté previsto en el Plan, o aquellos equipamientos establecidos en suelo susceptible de aprovechamiento privado.

Los equipamientos existentes en la actualidad, tanto de titularidad pública como en privada, quedarán afectos al destino y tipo que se desarrolle realmente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General.

La modificación de los tipos de equipamientos de titularidad pública se realizará en función de las necesidades que concurren en cada caso concreto, en base a una Memoria Justificativa, con Estudio de Detalle o con Plan de Reforma Interior.

El Ayuntamiento podrá autorizar puntualmente, en su caso las solicitudes de cambio de tipo de equipamiento de titularidad privada a la vista de las necesidades de la población o de otros criterios que puedan ser considerados, mediante la redacción de un Plan Especial.

Los suelos destinados a nuevos equipamientos dentro del suelo urbanizable, podrán ser objeto de edificación, aún antes de que sea redactado, en su caso, el correspondiente Plan Parcial, previa ordenación del suelo a través de un Plan Especial que determine su destino, situación física, emplazamiento de los volúmenes, alturas y separación entre edificios colindantes y sistematización y accesos de los espacios libres.

El Ayto. podrá crear o ampliar reservas de suelo dotacional mediante la redacción de Planes Especiales, en desarrollo del planeamiento general y parcial.

Sobre el suelo destinado a equipamientos en este Plan General que se hubiera adquirido por la Administración por cualquier título de Derecho Civil o Administrativo, incluso la cesión obligatoria gratuita, la Administración titular podrá, por el plazo máximo de noventa años, otorgar una concesión administrativo o constituir un derecho de superficie u otro de naturaleza análoga que atribuya a su titular la gestión del equipamiento en el Plan.

### **Artículo 59: Condiciones de la edificación**

a) Se autoriza en general el tipo de edificación abierta y aquellas otras autorizadas o exigidas en su momento por los organismos competentes en razón de la materia de que se trate, pudiéndose realizar edificación cerrada en las zonas que así lo permitan para otro tipo de edificios.

b) La máxima ocupación de la parcela en edificación abierta será del 65% en zonas residenciales semintensivas y en zonas industriales y del 100% en residencial intensiva, de la superficie neta de parcela, atendiendo además a los retranqueos de parcela que se establecen en cada zona para edificación de viviendas.

c) La altura máxima será de 8,00 m. equivalente a dos plantas en zonas residenciales semintensiva y en zonas industriales y de 10,00 m. equivalente a tres plantas en residencial intensiva, salvo que se justifique mayor altura como consecuencia del desarrollo de la actividad del equipamiento.

d) El coeficiente de edificabilidad aplicable sobre parcela edificable neta no sobrepasará 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que equivale a un volumen edificable de 3,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en zona residencial semintensiva y de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en residencial intensiva.

e) Los retranqueos mínimos de la edificación a vial público o linderos será de 3 m. a cualquier linde en zona residencial semintensiva y ningún retranqueo en zona residencial intensiva.

f) En la zona Industrial, no se establecen tipologías arquitectónicas concretas, que deberán adecuarse a cada uso y programa de necesidades específico, según los criterios de la EDIFICACION SINGULAR (XX) señalados en esta zona industrial con las siguientes previsiones básicas de ordenación:

- El coeficiente de ocupación de la parcela no excederá de 60% de la superficie del solar para el Equipamiento Educativo-Cultural y para el Equipamiento Servicio Urbano-Infraestructuras.

- La altura de edificación no excederá de 8 m., ni de dos plantas de elevación total, midiéndose hasta el sofito del alero o el nivel de apoyo de las formas resistentes de la cubierta.

- Los retranqueos de edificación tendrán un mínimo de 5 m. en todos los linderos.

El cumplimiento de estas condiciones excluye la necesidad de tramitación de ESTUDIO DE DETALLE.

Se establece no obstante para estos suelos industriales, la parcela mínima de 800 m<sup>2</sup> y diámetro inscrito mínimo de 15 m. para el alojamiento de cualquier equipamiento básico.

g) No obstante podrán autorizarse elementos singulares de señalización de estas zonas o como hito de la unidad de actuación con ocupaciones de 0,6% no contando ocupación de zonas voladas a más de 7 m. de altura y edificabilidad del 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, pudiendo alcanzar los 15 m. de altura máxima.

#### **Artículo 60: Condiciones de uso**

Se autorizarán los siguientes usos:

- Equipamiento comercial, en el que caben otros usos pormenorizados de carácter comunitario.

- Equipamiento social, en el entran los usos pormenorizados de Administrativo, Sanitario, Asistencial, Religioso, Transporte Cultural, Salas de reunión, Espectáculos, Cementerio, Instalaciones e Infraestructuras.

Queda prohibido en esta zona las edificaciones que nos sean de equipamiento y en especial las de carácter residencial no vinculadas estrictamente al uso pormenorizado a que se destina el área.

#### **Artículo 61: Edificios fuera de ordenación**

Las edificaciones destinadas a algunos de los usos antes citados, excepto el comercial, que a la aprobación del presente Planeamiento no cumplieren con alguno de los apartados contenidos en este artículo, no se consideran fuera de ordenación y no podrán dedicarse a otro distinto de los antes citados. En ningún caso se permitirá el cambio del uso existente al de vivienda o comercial.

#### **Artículo 62: Condiciones de composición y materiales**

Estarán de acuerdo con el entorno y tipología de la zona.

El cerramiento de las parcelas será con estos vivos, cerrajería o malla metálica, sin que la obra de fábrica de los mismos pueda exceder de 1,00 m. medidos desde la rasante del acerado.

## **SECCION SEGUNDA: EQUIPAMIENTO ESCOLAR (CLAVE B)**

### **Artículo 63: Equipamiento escolar**

Definición y delimitación:

Comprende los terrenos destinados a centros docentes públicos y privados, así como los que actualmente se dedican a este fin definidos en el plano correspondiente.

Será preceptivo para el desarrollo de cualquier sector el que se justifique adecuadamente la demanda escolar del mismo, haciendo las reservas escolares correspondientes de acuerdo al estudio realizado en el anexo 2 de esta Normativa en todo caso se precisará para la Aprobación Definitiva la conformidad de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, Servicio Territorial de Alicante.

### **Artículo 64: Condiciones de edificación**

El solar edificable, ocupación y coeficiente de edificabilidad viene definido según a lo establecido en la Orden de 15-5-92 de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, programa de necesidades (D.O.G.V. 30-6-92)

La edificación en general será de tipo abierta y o cerrada según las necesidades y atendiendo a la tipología de edificación donde se ubican.

Se autorizará número libre de plantas con A.R.M inferior a 12 m. en Residencial intensivo y 10 m. en edificación semintensiva.

Las nuevas edificaciones se retranquearán un mínimo de 3 m. de las alineaciones oficiales y 3 m. a otros lindes en residencial semintensiva y no precisan retranqueos quedando a alineación de vial en residencial intensiva.

### **Artículo 65: Condiciones de uso**

Serán los derivados de la función docente, constituidos por educación infantil, educación primaria, educación secundaria obligatoria, Bachillerato, Ciclos Formativos de Grado Medio, Ciclos Formativos de Grado Superior, de acuerdo con las normas exigidas por el Ministerio de Educación y Ciencia.

Se autoriza el uso de vivienda unifamiliar cuando sea absolutamente necesario y exclusivamente para vigilancia y mantenimiento del centro.

### **Artículo 66: Edificios fuera de ordenación**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 55 de estas Normas.

### **Artículo 67: Condiciones de composición y materiales**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 56 de estas Normas.

## **SECCION TERCERA: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (CLAVE C)**

### **Artículo 68: Definición y delimitación**

Comprende los terrenos dedicados a la práctica o enseñanza de la cultura física, cuya concreción se recoge en el plano correspondiente.

### **Artículo 69: Condiciones de edificación**

Las condiciones de volumen, altura, ocupación y retranqueos; serán las exigencias por la instalación de que se trate, debiendo retranquearse un mínimo de 3 m. de las alineaciones oficiales y 3 m. a otros lindes para residencial intensiva y semintensiva, y de 5 m. en zonas industriales

La edificabilidad y ocupación permitida en este tipo de equipamiento en zonas residenciales como industriales será de la máxima que permita el solar o la parcela para la edificación destinada al uso estrictamente deportivo en caso de pabellones cubiertos atendiendo a los retranqueos y plazas de aparcamiento igual al aforo, de acuerdo al Reglamento de Espectáculos, no obstante se permiten instalaciones complementarias como vestuarios, duchas, bares, etc. o vivienda para el vigilante que no presentarán una edificabilidad total de edificación deportiva e instalaciones complementarias mayor de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta, no excediendo las edificaciones complementarias de la edificabilidad máxima de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

### **Artículo 70: Condiciones de uso**

Estas instalaciones se destinarán a la práctica del deporte y actividades complementarias tales como vestuarios, bares, duchas, pabellones deportivos, vivienda para vigilancia, etc.

### **Artículo 71: Edificios fuera de ordenación**

Se estará a lo dispuesto en Art. 55 de estas Normas.

### **Artículo 72: Condiciones de composición y materiales**

Se estará a lo dispuesto en art. 56 de estas Normas.

## **SECCION CUARTA: ESPACIOS LIBRES (CLAVE D)**

### **Artículo 73: Definición y delimitación**

Comprende los terrenos de uso público dedicados a parques y jardines, paseos, plazas, viales e itinerarios peatonales, repoblaciones arbóreas, destinados al recreo y expansión de la población así como al aislamiento y protección entre zonas de distinta utilización y las zonas de aparcamiento libre.

Su delimitación viene grafiada en los planos correspondientes del presente Planeamiento.

## **Artículo 74: Condiciones de altura, ocupación y volumen**

Las construcciones no serán de más de una planta con una altura máxima de 3 m. ni ocupación de más del 1% de la superficie total, de la zona, sin que en ningún caso se sobrepase 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> no permitiéndose en viales, paseos, plazas e itinerarios estrictamente peatonales o zonas de aparcamiento.

No obstante, podrán realizarse elementos singulares, como hito de zonas o unidades de actuación con ocupaciones de 0,6% no contando ocupaciones en zonas voladas a más de 7 m. de altura sobre parcela neta y edificabilidad de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, pudiendo llegar hasta 15 m. de altura contando desde la rasante hasta la parte más alta del elemento singular sin contar elementos de instalaciones.

## **Artículo 75: Condiciones de uso**

Solo se autorizan las construcciones de iniciativa pública y uso público, tales como parques infantiles, instalaciones deportivas, no lucrativas, exposiciones y reuniones al aire, etc., en los mismos casos que el punto anterior.

Se podrán efectuar concesiones por parte del Ayuntamiento para explotaciones privadas tales como bares, kioscos para venta de periódicos, flores etc. siempre que se realicen a base de construcciones ligeras que armonicen con el entorno, cumplan con las condiciones contenidas en el artículo 68 y no sobrepasen 20 m<sup>2</sup> construidos.

## **SECCION QUINTA: SISTEMA VIARIO (CLAVE E)**

### **Artículo 76: Sistema general viario**

El sistema viario comprende las instalaciones y los espacios reservados para el trazado de la red viaria y exclusivamente dedicados al uso de vialidad, con objeto de permitir la accesibilidad en las diversas áreas y sectores urbanos y asegurar un nivel de movilidad adecuado.

Por éstos viales deberán discurrir las redes de instalaciones para servicios de las distintas zonas o sectores.

Se distinguen dos tipos de vías:

- a) Vías de penetración.
- b) Vías urbanas.

Las vías de penetración son carreteras que conectan el territorio planeado con la red de carreteras estatales, regionales, provinciales o municipales, con las condiciones que se establecen en el art. 20 de las Ordenanzas de este P.G.O.U. Las vías urbanas constituyen un sistema viario mixto, tráfico rodado y peatonal, interior del territorio planeado, con las condiciones que se establecen en el art. 20 de las Ordenanzas de éste Plan General.

En los cruces de dos vías de red básica, la edificación no podrá invadir el área suplementaria de protección y servidumbre cuando existan.



Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos normativos del Plan, indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta.

Las instalaciones, edificaciones y carteles u otros medios de publicidad, en zona adyacente a las vías integrantes del sistema general viario, están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones a la licencia municipal.

## **CAPITULO V: SUELO URBANO**

### **SECCION PRIMERA: REGULACION**

#### **Artículo 77: Disposiciones generales**

El Plan General establece la ordenación pormenorizada del suelo urbano, mediante su división en zonas de usos y tipología homogéneas.

Delimita las áreas de Reparto, determinando su Aprovechamiento Tipo, así como las Unidades de Ejecución donde éstas sean precisas para la transformación de los terrenos en solares, incorporándolos al proceso urbanizador.

Este capítulo regula la ordenación urbanística de cada zona mediante parámetros tipológicos básicos de sus construcciones, en función de sus usos característicos.

Establece asimismo la edificabilidad máxima y los usos permitidos en función del destino del suelo.

Las características morfológicas y ornamentales de las edificaciones se regulan en las Ordenanzas de la edificación de este Plan, mediante las cuales se completan los parámetros definitorios de las mismas.

#### **Artículo 78: Zonas**

En función de las principales características de la morfología urbana, tipología de edificación y usos dominantes se distinguen las siguientes zonas en suelo urbano:

- Zona 1. Casco Urbano Tradicional (Clave 1)
- Zona 2. Los Berengueres, Los Joses, La Florida y Los Cuatro Caminos (Clave 2)

Para cada zona se concreta el uso característico, y los compatibles en las ordenanzas de este Plan General.

En estas Normas se definirán las características particulares de edificación que afectan directamente al aprovechamiento de las parcelas o solares.

#### **Artículo 79: Calculo de la edificabilidad**

Cuando se indique en esta normativa expresamente la edificabilidad expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, será la que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación, altura y número de plantas máximo, o bien del fondo edificable y la altura que establezca el plan.

## Artículo 80: Aprovechamiento susceptible de apropiación

El aprovechamiento susceptible de apropiación para cada parcela es el que resulte de restar al noventa por ciento del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto a la que pertenece, calculado según el Art. 36 el porcentaje de cesiones gratuitas para dotaciones públicas que figura en la ficha correspondiente, a excepción de aquellas áreas en las que de conformidad con el Art. 37 se considera que han cumplido con sus deberes urbanísticos de cesión.

## SECCION SEGUNDA: ZONA 1. CASCO URBANO TRADICIONAL (CLAVE 1)

### Artículo 81: Definición y delimitación

Corresponde al suelo urbano de consolidación más remota estando delimitado por el Este, Oeste y Norte con suelos no urbanizables y al Sur por los sectores 2 y 3 de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada y la UE-1 de suelo urbanizable de ordenación pormenorizada.

### Artículo 82: Condiciones particulares de edificación

#### 1. Alineaciones y rasantes:

Serán las que existen actualmente a excepción de las que este P.G.O.U. modifican a las Normas Subsidiarias y al Plan General transitorio existentes a la entrada en vigor de este Plan y se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones, Rasantes y Alturas de Edificación a escala 1/2.000

#### 2. Solar edificable:

Se considera edificable el solar que cumpla las siguientes condiciones:

	Anchura de calles			
	Hasta 9 m	de 9 a 14 m	de 14 a 20 m	más de 20 m
Superficie mínima	100	120	140	160
Longitud mín. fachada	6	7	8	10
Fondo mínimo	8	9	10	12
Diámetro del mínimo círculo inscrito	5	6	7	8
Dimensión mínima en cualquier sentido	4	4	4	4

No obstante lo anterior, se consideran edificables los solares situados en el caso antiguo, siempre que permitan la edificación de viviendas exteriores, mínimas, y demás estén inscritos en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la aprobación de este Plan.

#### 3. Ocupación máxima:

La ocupación máxima será igual o inferior al 100% de la correspondiente al solar.

#### 4. Tipología de la edificación:

Será preferentemente la de marginal cerrada con patios de ventilación y de manzana, atendiendo a la profundidad máxima edificable.

#### 5. Coeficiente de edificabilidad:

Será el resultado de la aplicación de las condiciones de altura, y ocupación.

#### 6. Retranqueos de la edificación:

No se autorizan retranqueos de la edificación que dejen medianeras al descubierto, salvo en las medianeras de los edificios que estén fuera de ordenación, siendo necesario en este caso algún tipo de tratamiento de fachada.

7. Condiciones de altura máxima de las nuevas edificaciones, se regirá por las siguientes normas:

Ancho de la calle	Altura	Plantas
- Menor de 6 m.	7 m	2
- Mayor o igual a 6 m. hasta 20 m.	10 m	3
- Mayor de 20 m.	13 m	4

En los planos, denominados de Regulación del Suelo, Alineaciones, Rasantes y Alturas de Edificación, se marcarán el nº de alturas de cada manzana.

#### 8. Vuelos y salientes:

Ancho de la calle	Cuerpos volados	Balcones
- Hasta 6 m	0,00 m	0,40 m
- De 6 a 12 m	1/10 de A	1/10 de A
- Más de 12 m	1,20 m	1,20 m

Los miradores o cuerpos volados, no sobrepasarán el 50% de la longitud de la fachada, pudiendo ocupar la totalidad de la longitud de fachada conjuntamente con los balcones, sin perjuicio de los retranqueos a medianera que le sean de aplicación.

#### 9. Sótanos:

Se permiten los semisótanos siempre y cuando el nivel de su pavimento este por encima de la cota de alcantarillado por el que ha de servirse.

10. Condiciones exigidas por la Normativa de el Plan de Accion Territorial sobre Prevencion de Riesgo de Inundacion de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA):

De acuerdo al art. 28 de la Normativa de PATRICOVA, por tratarse de un municipio catalagoda como zona de riesgo 2 solo se permitiran sótanos y semisótanos cuando se cumplan las siguientes condiciones ademas de las impuestas en el punto 9 anterior:

-El acceso será estanco.

- El sistema de drenaje no estara conectado a la red de alcantarillado y dispondrá de un sistema de bombeo independiente alimentado mediante grupo electrogeno.
- El uso sera exclusivamente de aparcamiento de vehiculos.
- La rampa de acceso estará sobreelevada 10 cm. sobre la rasante de la acera.

De acuerdo al art. 28 de PATRICOVA las edificaciones que se realicen en estos suelos, realizaran las acometidas a la red de alcantarillado de manera que no se permita el flujo del agua en sentido contrario, utilizando para ello valvulas antiretorno automatias o de accionamiento manual.

Igualmente las edificaciones de nueva planta de uso residencial, industrial, comercial y de servicios que hubieran de emplazarse en planta baja, deberan de cumplir las siguientes condiciones:

- La cota del forjado se situara a 80 cm. por encima de la rasante de la calle.
- Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada seran estancos hasta una altura de 1,50 m. por encima de la rasante de la calle.
- La caja general de proteccion se situara como minimo a 70 cm. por encima de la cota del forjado de planta baja.
- Finalmente las cimentaciones estructuras y cerramientos de los edificios, deberan calcularse para soportar la presion y/o subpresión producido por una altura de agua de 1,5 m. Los depositos y elementos similares se diseñaran y se anclaran al forjado de forma que se evite la posibilidad de flotación.

### **Artículo 83: Aparcamientos**

Se establece la dotación de una plaza de aparcamiento en planta baja, sótano o semisótano por cada vivienda ó 100 m<sup>2</sup> de solar de acuerdo al artículo 51 de estas normas no siendo obligatorio en los casos en los expuestos o fachadas de longitud menor al doble del radio de giro mínimo (6 m.) establecido en el art. 42 de las Ordenanzas de este Plan.

### **Artículo 84: Condiciones de Protección de zonas o edificaciones**

La Iglesia recayente a las Plazas del Cardenal Belluga y de la Constitución dispondrá de protección integral, de acuerdo a lo dispuesto al efecto en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Igualmente, las fachadas recayentes a la Plaza de la Constitución, mantendrán su morfología estructural y aspecto ambiental de acuerdo a la protección ambiental que define el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

## **SECCION TERCERA: ZONA 2, 3, 4 Y 5, LOS BERENGUERES, LOS JOSES, LA FLORIDA Y LOS CUATRO CAMINOS (CLAVE 2)**

### **Artículo 85: Definición y delimitación**

Corresponde también al suelo urbano de consolidación más remota con la particularidad de corresponder a una edificación continua de asentamiento junto a camino o carretera, como es el caso de la Zona 4 junto a la Vereda de Los Joses, la Zona 4 y 5 de La Florida y Los Cuatro Caminos junto a la CV-859 a San Fulgencio y la

Zona 3 denominado Los Berengueres de ensanchamiento marginal del Casco tradicional apoyado en la Vereda del mismo nombre.

### **Artículo 86: Condiciones particulares de edificación**

#### 1. Alineaciones y rasantes:

Serán las señaladas en el plano correspondiente de este Plan General, debiendo solicitarse la correspondiente tira de líneas a la solicitud de licencia de nueva planta.

Se encuentran grafiados en los planos denominados de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones, Rasantes y Alturas de Edificación a escala 1/2.000.

#### 2. Solar edificable:

La superficie del solar mínimo es de 100 m<sup>2</sup>, la longitud mínima de fachada es de 6 m., fondo mínimo de 8 m. o diámetro mínimo inscrito de 5 m. y dimensión mínima en cualquier sentido, 4 m.

No obstante, se consideran edificables los solares ya consolidados con anterioridad a la aprobación de este Plan.

#### 3. Ocupación máxima:

La ocupación máxima será del 100% en planta baja y de 20 m. en planta de piso y o limite de delimitación de suelo urbano.

#### 4. Tipología de edificación:

Será preferentemente la de marginal cerrada con patios de ventilación.

#### 5. Coeficiente de edificabilidad:

Será el resultado de la aplicación de las condiciones de altura y ocupación.

#### 6. Retranqueos de la edificación:

No se autorizarán retranqueos cuando estos dejen medianeras al descubierto, salvo las de los edificios fuera de ordenación, siendo necesario en este caso algún tipo de tratamiento ligero de fachada.

#### 7. Condiciones de altura:

La altura máxima en estas zonas será la correspondiente a planta baja y una planta de piso con una altura reguladora máxima de 7 m.

#### 8. Vuelos y salientes:

Los vuelos de balcón y/o mirador en estas zonas no sobrepasarán los 0,70 m. desde la alineación oficial y en ningún caso sobrepasarán, en proyección vertical la línea de bordillo de la acera menos de 30 cm.

Los elementos salientes y los aleros, pueden llagar hasta 0,90 m. desde la alineación oficial y siempre por encima de los 3,60 m. desde el nivel de la acera en cualquier punto, siempre y cuando no sobrepasen, en proyección vertical, la línea de bordillo de la acera menos 20 cm.

Los cuerpos volados o miradores no sobrepasarán del 50% de la longitud de la fachada.

#### 9. Sótanos:

Quedan prohibidos en esta zona los sótanos y semisótanos.

10. Condiciones exigidas por la Normativa de el Plan de Accion Territorial sobre Prevencion de Riesgo de Inundacion de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA):

Deberá cumplirse lo especificado en el punto 10 del art. 82 de esta Normativa exceptuando lo relativo a sótanos y semisótanos dado que en esta zona se encuentra prohibido de acuerdo a lo especificado en el art. 9.

### **Artículo 87: Aparcamientos**

Se establece la dotación de una plaza de aparcamiento en planta baja, para cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> de edificación destinada a otros usos, de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 51 de estas Normas, no siendo obligatorio en fachadas de longitud inferior a 12 m.

## **CAPITULO VI: SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE**

### **SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES**

#### **Artículo 88: Disposiciones generales**

Se ordena pormenorizadamente todo el suelo urbanizable de ejecución más inmediata, y o el situado en el borde de las zonas y o el parcialmente consolidado, definiendo las alineaciones, dotaciones públicas, tipología de la edificación, edificabilidad, densidad de viviendas y delimitando las áreas de reparto y las unidades de ejecución, determinando su aprovechamiento tipo.

Para que este suelo sea edificable, es necesario el desarrollo de la correspondiente Unidad de Ejecución mediante un Programa de Actuación Integrada.

#### **Artículo 89: División en zonas**

En función de las principales características de la morfología urbana, tipología de la edificación y usos dominantes, se distinguen las siguientes zonas en suelo urbanizable ordenado pormenorizado:

- UE-1; Zona Residencial "Aguadulce" (clave 11)
- UE-2; Zona Industrial "La Colora" (clave 12)
- UE-3; Zona Industrial "Los Azarbes" (clave 13)
- UE-4; Zona Industrial "La Malagueña" (clave 12)
- UE 5; Zona Residencial Oeste Casco Tradicional (clave 14)

## SECCION SEGUNDA: UE-1; ZONA RESIDENCIAL AGUADULCE (CLAVE 11)

### Artículo 90: Definición y limitaciones

Corresponde la UE-1; Zona Residencial Aguadulce, al ensanche Sureste del casco urbano de más antiguo asentamiento, tratándose pues de suelos al borde del suelo urbano existente de ejecución inmediata.

### Artículo 91: Condiciones particulares de edificación

#### 1. Alineaciones y rasantes:

*Son las señaladas en los planos correspondientes del Plan General, debiendo solicitarse la correspondiente tira de líneas previa a la solicitud de licencia.*

*Los planos corresponden a la denominación de Calificación, Regulación del Suelo, Alienaciones, Rasantes y Altura de Edificación a escala 1/2.000.*

#### 2. Solar edificable:

*La superficie mínima de solar es de 120 m<sup>2</sup>, la longitud mínima de fachada 6 m., el fondo mínimo 10 m. y podrá inscribirse un círculo de 6 m. de diámetro como mínimo.*

#### 3. Ocupación máxima:

*La ocupación será del 75% en planta baja y pisos, atendiendo a los retranqueos permitidos y a la profundidad máxima edificable.*

#### 4. Tipología de edificación:

*La tipología corresponderá a la de edificación adosada, cerrada con patios de parcela y en bloque exento, guardando retranqueos mínimos de 3 m. a cualquier alineación de vial.*

#### 5. Coeficiente de edificabilidad:

*El coeficiente de edificabilidad será de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, atendiendo a los retranqueos de edificación.*

#### 6. Retranqueos de la edificación:

*Las edificaciones, tanto las de tipología adosada como cerrada con patio de parcela, deberán retranquearse 3 m. desde cualquier alineación de vial. En la edificación en bloque exento el retranqueo mínimo a vial será de 5,00 m.*

#### 7. Condiciones de altura:

*La altura máxima en será de planta baja y una planta de pisos, correspondientes a una altura reguladora máxima de 7,00 m, para la edificación adosada, cerrada con patios de parcela. La opción de edificación en bloque exento queda limitada a actuaciones integrales sobre manzanas completas, en cuyo caso la altura reguladora máxima será de 14,00 m y cuatro plantas.*



#### 8. Vuelos y salientes:

Los vuelos cerrados y abiertos no tienen limitaciones, no pudiendo invadir la zona de retranqueo.

Los elementos salientes, podrán sobrepasar 0,30 m. la línea de retranqueo.

#### 9. Sótanos:

No se permiten sótanos ni semisótanos.

10. Condiciones exigidas por la Normativa de el Plan de Accion Territorial sobre Prevención de Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA):

Deberá cumplirse lo especificado en el punto 10 del art. 82 de esta Normativa exceptuando lo relativo a sótanos y semisótanos dado que en esta zona se encuentra prohibido de acuerdo a lo especificado en el art. 9.

### **Artículo 92: Aparcamientos**

En estas zonas, habrá de destinarse una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación destinada a otro uso, estando a los criterios establecidos en el art. 51 de estas normas y al 42 de las ordenanzas de este Plan.

### **SECCIONTERCERA: UE-2, ZONA INDUSTRIAL LA COLORA Y UE-4, ZONA INDUSTRIAL LA MALAGUEÑA (CLAVE 12)**

#### **Artículo 93: Definición**

Corresponde a suelo urbanizable con ordenación pormenorizada de uso predominante industrial, con edificaciones industriales compactas, pudiendo desarrollarse varias actividades dentro de un mismo contenedor general.

#### **Artículo 94: Alineaciones y Rasantes**

Son las señaladas en los planos de la Unidad UE-2, denominados de Calificación, Regulación del Suelo, Alineaciones, Rasantes y Alturas de Edificación, a escala 1/2.000.

Superficie mínima de 400 m<sup>2</sup> y diámetro mínimo de 15 m., inscribible en cualquier situación, con tolerancia dimensional máxima de 5% para las áreas industriales.

#### **Artículo 96: Tipologías edificatorias y condiciones de edificación**

NAVE INDUSTRIAL COMPACTA (NC), tipología de edificación constituida por volúmenes prismáticos dispuestos con los linderos laterales contiguos.

a) El coeficiente de ocupación en planta baja de la parcela no superará el 100% de la superficie neta del solar.

b) La altura de edificación no excederá de 8 m., ni de dos plantas de elevación total, midiéndose hasta el sofito del alero o el nivel de apoyo de las formas resistentes de la cubierta.

La superficie de ocupación de la planta piso, si existiese será como máximo del 25% de la superficie de ocupación en planta baja.

c) Los retranqueos de edificación se atenderán a los siguientes mínimos: No existen retranqueos.

d) Condiciones exigidas por la Normativa de el Plan de Accion Territorial sobre Prevencion de Riesgo de Inundacion de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA):

Deberá cumplirse lo especificado en el punto 10 del art. 82 de esta Normativa exceptuando lo relativo a sótanos y semisótanos dado que en esta zona se encuentra prohibido de acuerdo a lo especificado en el art. 9.

Por tratarse en muchos casos de edificaciones retranqueadas en la linea de fachada, y con el fin de evitar el efecto embalse, las vallas y los muros de cerramiento de las parcelas seran permeables al flujo del agua a partir de 40 cm. de altura y en todo su perímetro.

### **Artículo 97: Area Industrial: Usos**

Corresponde específicamente a esta zona el USO INDUSTRIAL característico del Sector, incluyendo todas las CATEGORIAS de su regulación urbanística conforme a la legislación valenciana sobre Actividades Calificadas (art. 7, L.3/1989, de 2 de mayo, y Anexos Y y II, D. 54/1990, de 26 de marzo) y al Plan General vigente, con las condiciones que se indican.

1. Engloba las actividades productivas del Segundo Sector económico, y en concreto las siguientes:

a) Industrias de transformación, recuperación, manufactura y transporte.

b) Almacenes y depósitos de mercancía, salvo que constituyan anejo inseparable de comercio minorista.

c) Talleres de montaje, reparación y mantenimiento.

d) Otras.

2. El Ayuntamiento regulará las condiciones de implantación y/o exclusión de las industrias SALUDABLES y PELIGROSAS, susceptibles de ser calificadas en un “índice alto” de intensidad, Grado 5, según los criterios del Nomenclator de Actividades de la Generalitat Valenciana..

3. Se prohíbe en esta zona la instalación de cualquier otro uso, con excepción de las tolerancias que posteriormente se indican para las viviendas del personal y las oficinas directamente vinculadas a cada explotación industrial.

4. Quedan expresamente autorizados los “locales técnicos” de las instalaciones y equipo integrados en el uso principal y la vivienda familiar para el personal de vigilancia, sin exceder de “una” (1) unidad de 100 m<sup>2</sup> construidos cada 1.500 m<sup>2</sup> o

fracción; así como el aparcamiento interior al recinto de la parcela, dentro de la banda de retranqueos.

5. Queda expresamente autorizado como uso permitido el uso terciario (oficinas) en una proporción no superior al 25% de la superficie de uso industrial de cada parcela.

#### **Artículo 98: Area Industrial: Solar**

El módulo básico de parcelación industrial previsto para esta zona ( $M=400\text{ m}^2$ ) podrá acumularse con otros colindantes para formar las siguientes agrupaciones:

GRUPO	INTERVALO	SUPERFICIAL (S $\text{m}^2$ )
Grado I	2 M. ( $800\text{ m}^2$ )	$> S \quad M (400\text{ m}^2)$
Grado II		$S > 2M (800\text{ m}^2)$

#### **Artículo 99: Area Industrial: Edificación**

En función de la superficie de las parcelas corresponderán el siguiente tipo de edificación.

NAVE INDUSTRIAL (NI), de carácter industrial, con las características de su propia tipología para parcelas iguales o superiores a  $400\text{ m}^2$  (Grado I y II).

### **SECCION CUARTA: UE-3 ZONA INDUSTRIAL LOS AZARBES (CLAVE 13)**

#### **Artículo 100: Definición**

Corresponde a suelo urbanizable con ordenación pormenorizada en ejecución de uso predominante industrial, con edificaciones industriales aisladas, pudiendo desarrollarse varias actividades dentro de un mismo contenedor.

#### **Artículo 101: Alineaciones y Rasantes**

Son las señaladas en los planos de la citada unidad UE-3 denominados de calificación, regulación del suelo, alineaciones, rasantes y alturas de edificación a escala 1/2.000.

#### **Artículo 102: Exigencia técnico-administrativa**

Superficie mínima de  $1.000\text{ m}^2$  y diámetro mínimo de 15 m., inscribible en cualquier situación, con tolerancia dimensional máxima de 5% para las áreas industriales.

#### **Artículo 103: Tipologías de edificación y condiciones de edificación**

1. NAVE INDUSTRIAL COMPACTA (NI), tipología de edificación constituida por volúmenes prismáticos dispuestos con los linderos laterales contiguos.

a) El coeficiente de ocupación en planta baja de la parcela no superará el 80% de la superficie neta del solar.

b) La altura de edificación no excederá de 8 m., ni de dos plantas de elevación total, midiéndose hasta el sofito del alero o el nivel de apoyo de las formas resistentes de la cubierta.

La superficie de ocupación de la planta piso, si existiese será como máximo del 25% de la superficie de ocupación en planta baja.

c) Los retranqueos de edificación se atenderán a los siguientes mínimos:

- A la alineación oficial: 5 m.
- A la trasera de parcela: 5 m.

d) La disposición en planta de los bloques mantendrá para el conjunto de la edificación una proporción entre la longitud y anchura máximas no superior a “tres” (3), en cualquier supuesto.

2. EDIFICACION SINGULAR (XX), integrada por tipologías de difícil especificación y vinculadas a usos concretos y situaciones predeterminadas en el planeamiento por su carácter dotacional. Deberán ser objeto de consulta previa al Ayuntamiento, desarrándose por vía de ESTUDIO DE DETALLE la definición de sus características formales cuando signifiquen una alteración de las previsiones básicas de la ordenación establecida.

En cualquier caso, el volumen edificado deberá contenerse dentro de los planos de fachada correspondientes a sus linderos.

3. Condiciones exigidas por la Normativa de el Plan de Accion Territorial sobre Prevencion de Riesgo de Inundacion de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA):

Deberá cumplirse lo especificado en el punto 10 del art. 82 de esta Normativa exceptuando lo relativo a sótanos y semisótanos dado que en esta zona se encuentra prohibido de acuerdo a lo especificado en el art. 9.

Por tratarse en muchos casos de edificaciones retranqueadas en la línea de fachada, y con el fin de evitar el efecto embalse, las vallas y los muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de 40 cm. de altura y en todo su perímetro.

#### **Artículo 104: Area Industrial: Usos**

Los usos exigibles en esta unidad, serán los mismos que los establecidos en el art. 95 de estas Normas.

#### **Artículo 105: Area Industrial: Solar**

El módulo básico de parcelación industrial previsto para esta zona ( $M=1.000\text{m}^2$ ) podrá acumularse con otros colindantes para formar las siguientes agrupaciones:

GRUPO	INTERVALO	SUPERFICIAL (S $\text{m}^2$ )
Grado I	2 M. ( $2.000\text{m}^2$ )	$> S \quad M (1.000\text{m}^2)$
Grado II		$S > 2M (2.000\text{m}^2)$

## Artículo 106: Area Industrial: Edificación

En función de la superficie de las parcelas corresponderán el siguiente tipo de edificación.

NAVE INDUSTRIAL (NI), de carácter industrial, con las características de su propia tipología para parcelas iguales o superiores a 1.000 m<sup>2</sup> (Grado I y II).

## SECCION QUINTA: UE-5 ZONA OESTE CASCO TRADICIONAL (CLAVE 14)

### Art. 107: Definición y Delimitación

Corresponde al suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente según el Plan General Transitorio anterior, estando delimitado por el Este y el Sur por el Casco Urbano Tradicional y por el Norte y Oeste con el suelo no urbanizable común.

### Art. 108: Condiciones particulares de su edificación

Serán las que existen actualmente a excepción de las que este P.G.O.U. modifican a las Normas Subsidiarias y al Plan General transitorio existentes a la entrada en vigor de este Plan y se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones, Rasantes y Alturas de Edificación a escala 1/2.000

#### 2. Solar edificable:

Se considera edificable el solar que cumpla las siguientes condiciones:

	Anchura de calles			
	Hasta 9 m	de 9 a 14 m	de 14 a 20 m	más de 20 m
Superficie mínima	100	120	140	160
Longitud mín. fachada	6	7	8	10
Fondo mínimo	8	9	10	12
Diámetro del mínimo círculo inscrito	5	6	7	8
Dimensión mínima en cualquier sentido	4	4	4	4

No obstante lo anterior, se consideran edificables los solares situados en el caso antiguo, siempre que permitan la edificación de viviendas exteriores, mínimas, y demás estén inscritos en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la aprobación de este Plan.

#### 3. Ocupación máxima:

La ocupación máxima será igual o inferior al 100% de la correspondiente al solar.

#### 4. Tipología de la edificación:

Será preferentemente la de marginal cerrada con patios de ventilación y de manzana, atendiendo a la profundidad máxima edificable.

5. Coeficiente de edificabilidad:

Será el resultado de la aplicación de las condiciones de altura, y ocupación.

6. Retranqueos de la edificación:

No se autorizan retranqueos de la edificación que dejen medianeras al descubierto, salvo en las medianeras de los edificios que estén fuera de ordenación, siendo necesario en este caso algún tipo de tratamiento de fachada.

7. Condiciones de altura máxima de las nuevas edificaciones, se regirá por las siguientes normas:

<u>Ancho de la calle</u>	<u>Altura</u>	<u>Plantas</u>
- Menor de 6 m.	7 m	2
- Mayor o igual a 6 m. hasta 20 m.	10 m	3
- Mayor de 20 m.	13 m	4

En los planos, denominados de Regulación del Suelo, Alineaciones, Rasantes y Alturas de Edificación, se marcarán el nº de alturas de cada manzana.

8. Vuelos y salientes:

<u>Ancho de la calle</u>	<u>Cuerpos volados</u>	<u>Balcones</u>
- Hasta 6 m	0,00 m	0,40 m
- De 6 a 12 m	1/10 de A	1/10 de A
- Más de 12 m	1,20 m	1,20 m

Los miradores o cuerpos volados, no sobrepasarán el 50% de la longitud de la fachada, pudiendo ocupar la totalidad de la longitud de fachada conjuntamente con los balcones, sin perjuicio de los retranqueos a medianera que le sean de aplicación.

9. Sótanos:

Se permiten los semisótanos siempre y cuando el nivel de su pavimento este por encima de la cota de alcantarillado por el que ha de servirse.

10. Condiciones exigidas por la Normativa de el Plan de Accion Territorial sobre Prevencion de Riesgo de Inundacion de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA):

Deberá cumplirse los especificado en el punto 10 del art. 82 de esta Normativa.

**Art. 109: Aparcamientos**

Se establece la dotación de una plaza de aparcamiento en planta baja, sótano o semisótano por cada vivienda ó 100 m<sup>2</sup> de solar de acuerdo al artículo 51 de estas normas no siendo obligatorio en los casos en los expuestos o fachadas de longitud

menor al doble del radio de giro mínimo (6 m.) establecido en el art. 42 de las Ordenanzas de este Plan.

## **CAPITULO VI: SUELO URBANIZABLE SIN ORDENAR**

### **SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES**

#### **Artículo 110: Generalidades**

En este capítulo se regula el régimen del suelo urbanizable que el Plan no ordena pormenorizadamente, cuya urbanización es opcional y requiere la aprobación de planeamiento parcial y del correspondiente Programa.

Para todo el suelo así clasificado el Plan delimita los sectores de planeamiento y las áreas de reparto, determina la ordenación estructural, los estándares dotacionales mínimos en cada zona, los índices de edificabilidad, tipo de ordenación y densidad de viviendas máxima.

Para cada zona el Plan establece el aprovechamiento tipo, señala los usos característicos, los usos compatibles y los prohibidos.

El Plan contiene para todo el suelo una fichas de características y condiciones necesarias para su incorporación al proceso urbanizador.

#### **Artículo 111: Tipos de suelo**

El suelo urbanizable no ordenado comprende los siguientes tipos de suelo de acuerdo con su destino final:

- Suelo Residencial.
- Suelo de Servicios o Terciario.

#### **Artículo 112: Delimitación de los sectores de planeamiento**

El suelo urbanizable no ordenado se subdivide en sectores de planeamiento estructurando la utilización urbanística del territorio.

El perímetro de cada sector se considera en general coincidente con el eje de los viales delimitadores del mismo, debiendo urbanizarse todo él por parte del sector que iniciase el expediente, excepto cuando se trate de viales que separen el suelo urbanizable del suelo no urbanizable, en cuyo caso se considerará como límite del sector la alineación exterior del vial.

#### **Artículo 113: Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada una de las áreas de reparto, calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 36, tiene un valor similar por haberse homogeneizado las distintas situaciones urbanísticas adscribiendo a cada una de ellas cesiones dotacionales pertenecientes a la red estructural de dotaciones, no incluidas en ningún sector, en proporción adecuada para conseguir esta homogeneización.



En el ámbito del Plan no se dan, en consecuencia, desequilibrios intersectoriales.

#### **Artículo 114: Desarrollo del Plan**

El desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable no ordenado se efectuará a través de:

- a) Plan Parcial, que ordenará el sector de forma pormenorizada.
- b) Programas para el desarrollo de las Unidades de Ejecución contenidas en el mismo.
- c) Proyecto de Reparcelación.
- d) Proyecto de Urbanización.

El proceso urbanizador para este tipo de suelo será siempre pública, siguiendo el procedimiento establecido en la L.R.A.U. para que exista la debida concurrencia de particulares. No obstante la gestión podrá ser indistintamente directa o indirecta, es decir pública o privada dependiendo que el Ayto. ejercite de urbanizador, en el primer caso o lo hagan los particulares previa pública concurrencia en el segundo.

#### **Artículo 115: Marco de referencia**

1. En la redacción de los instrumentos de planeamiento necesarios para el desarrollo de el suelo urbanizable no ordenado, deberán tenerse en cuenta además de las determinaciones específicas que se contienen en el Plan para este tipo de suelo, las determinaciones generales sobre sistemas y protección de la naturaleza y de los bienes culturales previstos en este Plan y en los demás documentos que lo desarrollen.

2. Las actuaciones en este tipo de suelo, deberán respetar al máximo las condiciones naturales del territorio, sin que puedan redactarse Planes y Programas que objetivamente se yuxtapongan con las actuaciones que pudieran realizarse al amparo de las legislaciones especiales, o que supongan la transformación o desaparición de los elementos naturales del territorio.

3. Para el desarrollo de estos suelos, además, se tendrá en cuenta la priorización y mecanismos de financiación para la integración de estas zonas a la red primaria o estructural de acuerdo a lo expuesto en el Capítulo VII y Capítulo VI, punto 4 (Obtención de la red primaria) de la Memoria de este Plan, que pasará a formar parte de este cuerpo Normativo. La adquisición de estos terrenos que estuviesen fuera de la unidad o sector a desarrollar vendrán garantizados mediante escritura pública o certificado Registral en el correspondiente Programa de Actuación para su aprobación.

#### **Artículo 116: Régimen transitorio**

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, Programas de Actuación urbanística y Proyectos de Urbanización. El suelo urbanizable no ordenado tendrá la consideración de suelo no urbanizable en cuanto a derechos de los propietarios y régimen del suelo.

Unicamente se permitirán las obras siguientes:

- Las correspondientes a la ejecución de las Obras públicas.
- Las imprescindibles para la explotación agraria de las fincas.
- Las obras de reforma, conservación e incluso mejora de edificios ya existentes compatibles con el uso genérico del suelo previsto en el Plan.

Los actos de segregación de fincas se sujetarán a las normas sobre suelo no urbanizable, estando prohibidas las parcelaciones o reparcelaciones de terreno.

## **SECCION SEGUNDA: SUELO RESIDENCIAL**

### **Artículo 117: Definición**

Las áreas de suelo urbanizable no ordenado de uso preferentemente residencial comprenden los suelos cuyo desarrollo es opcional conforme a las necesidades de suelo mediante el correspondiente Programa.

Se desarrollarán dos tipologías de edificación, la de residencial intensiva de edificación cerrada y la semintensiva de edificación agrupada, alineado o en hilera, en función de las tipologías de las zonas que desarrollan.

### **Artículo 118: Estándares urbanísticos**

Para todo el suelo urbanizable no ordenado de uso predominante residencial los Planes Parciales deberán prever espacios destinados a dotaciones públicas al servicio del sector cuyo suelo por cesión gratuita y obligatoria será público de acuerdo con los siguientes niveles mínimos:

a) Dotacional público, sin contar viario, 35 metros cuadrados por cada 100 de techo edificable, de los cuales al menos 15 metros cuadrados deberán destinarse a zonas verdes públicas y en todo caso, más del 10% de la superficie total del sector, cualquiera que sea el uso de sus edificios.

b) Aparcamientos en superficie: Por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación una plaza fuera de superficie estrictamente viaria.

En el cómputo de los espacios verdes públicos y en el de la superficie bruta del sector, no se incluirán las áreas de parques públicos pertenecientes a la red estructural de dotaciones a que se refiere el artículo 17.2 de la L.R.A.U.

c) Deberán cumplirse en cada caso, los estándares que le sean de aplicación, de acuerdo al anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, con las limitaciones superficiales, geométricas, de higiene, etc. que en este Reglamento se determinen.

## **SECCION TERCERA: SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO, RESIDENCIAL INTENSIVA (CLAVE 21)**

### **Artículo 119: Definición**

Comprende esta clave al suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente por el Plan, destinado a desarrollos residenciales intensivos de edificación cerrada correspondiendo al Sector 1, situado al Este del Casco Urbano Tradicional, y se encuentran grafiados en los planos denominados Estructura General y Orgánica del Territorio a escala 1/5.000.

### **Artículo 120: Zonificación y condiciones de la edificación**

#### 1. Tipologías edificatorias y zonificación:

Será preferentemente la marginal cerrada con patios de ventilación y de manzana, atendiendo a la profundidad máxima edificable.

#### 2. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación serán la mismas que las de la clave 1 para suelo urbano (Zona 1).

#### 3. Densidad máxima de viviendas:

Se establece una densidad máxima de 45 viviendas por Ha., para este tipo de suelos.

#### 4. Aprovechamiento bruto:

El aprovechamiento bruto del sector será de 1,05 m<sup>2</sup> T/m<sup>2</sup> S

### **Artículo 121: Aparcamiento**

Se preverá la misma dotación de aparcamientos que en la clave 1 para suelo urbano (Zona 1).

## **SECCION CUARTA: SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO RESIDENCIAL SEMINTENSIVA (CLAVE 22)**

### **Artículo 122: Definición**

*Corresponde esta clave al suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente por este Plan, destinado a desarrollos residenciales semintensivos de edificación agrupada, alineada, en hilera o en bloque, correspondiendo al Sector 2, Sector 3 y Sector 4, situados al Sur del casco urbano tradicional y junto al suelo urbanizable ordenado denominado Aguadulce, y se encuentran grafiados en los planos denominados Estructura General y Organica del Territorio, a escala 1/5.000.*

### **Artículo 123: Zonificación y condiciones de edificación**

#### 1. Tipologías edificatorias y zonificación:

*La tipología corresponderá a la de edificación adosada, agrupada, alineada, hilera, o en bloque, incluso la cerrada con patio de parcela, pero en cualquier caso con retranqueos de 3 m. como mínimo de cualquier vial.*

*La edificación en bloque se condiciona a la ordenación de volúmenes sobre manzanas completas, limitada a actuaciones integrales sobre las mencionadas manzanas, que no exceda los parámetros de ocupación máxima, edificabilidad y densidad que se establecen en los apartados siguientes.*

#### *2. Condiciones de edificación:*

*Las condiciones de edificación, serán las mismas que las de clave 11 para suelo urbanizable ordenado.*

#### *3. Densidad máxima de viviendas:*

*Se establece una densidad máxima de 25 viv/Ha. para este tipo de suelos.*

#### *4. Aprovechamiento bruto:*

*El aprovechamiento bruto de los sectores 2 y 3 será de 0,75 m<sup>2</sup> T/ m<sup>2</sup>S y para el sector 4 será de 0,72 m<sup>2</sup> T/ m<sup>2</sup> S.*

## **SECCION QUINTA: SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO DE USOS TERCARIOS (CLAVE 23)**

### **Artículo 124: Definición**

Las áreas de suelo urbanizable no ordenado de usos terciarios comprenden los suelos de desarrollo opcional conforme a las necesidades de suelo comercial, de servicios, administrativo, residencial público, etc, mediante el correspondiente Programa, con exclusión del uso residencial privado. Este suelo corresponde al denominado (Sector 5 Terciario CV-9206) y están grafiados en los planos denominados Estructura General y Orgánica del Territorio, a escala 1/5.000.

### **Artículo 125: Parámetros de edificación**

- 1. El tipo de ordenación será de edificación aislada*
- 2. La edificabilidad neta no superará el 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- 3. Ocupación neta máxima será del 80%.*
- 4. Altura máxima 14,00 m. y cuatro plantas*
- 5. El Aprovechamiento bruto será de 0,55 m<sup>2</sup> T/ m<sup>2</sup> S*

### **Artículo 126: Aparcamientos**

De acuerdo a lo especificado en estas Normas y en las Ordenanzas de este Plan General.

## **CAPITULO VII: SUELO NO URBANIZABLE**

### **SECCION PRIMERA: CONCEPTO Y CATEGORIAS**

#### **Artículo 127: Concepto**

El presente Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos que por sus valores ecológicos, naturales, paisajísticos, culturales o agrícolas, o por exigencias de limitación al crecimiento urbano, deben ser protegidos con medidas que eviten su degradación y fomenten el mayor aprovechamiento de sus condiciones naturales.

El Suelo No Urbanizable se ha clasificado respetando los dispuestos en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana, de Suelo No Urbanizable, por contar con los requisitos o características establecidas en el Art. 1 de dicho Texto Legal.

Asimismo y por exclusión, se clasificarán como Suelo No Urbanizable los terrenos que no estén incluidos en las restantes clases de suelo (Urbano o Urbanizable).

#### **Artículo 128: Categorías**

Se establecen dos categorías de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de especial protección.
- Suelo No Urbanizable común.

A) Se califica como Suelo No Urbanizable de especial protección a aquellas partes del territorio que, debido a sus características paisajísticas y de calidad ambiental, o a su valor cultural, histórico-artístico y arqueológico, o a la necesidad de protección del Dominio Público Hidráulico, requieren una normativa especial que permita su conservación y mejora. Esta normativa en ningún caso es incompatible con los usos agrícolas o ganaderos tradicionalmente existentes.

Las diferentes razones que determinan la necesidad de una especial protección, configuran los distintos tipos de Suelo No Urbanizable de especial protección:

- De especial protección del paisaje y del medio natural, zonas húmedas (clave 31).
- De especial protección de Dominio Público Hidráulico (clave 32).

B) Se califica como Suelo No Urbanizable Común, por exclusión, aquellas partes del Suelo No Urbanizable no integradas en ninguno de los regímenes de especial protección citados anteriormente.

### **SECCION SEGUNDA: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Artículo 129: Generalidades**

La clasificación, con especificación de la sujeción o no a especial protección y, en su caso, calificación del suelo no urbanizable, vinculan los terrenos a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.

## **Artículo 130: Facultades y deberes de los propietarios en suelo no urbanizable común**

### a) Facultades:

1. Las de realización de los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En todo caso, los trabajos y las obras precisas estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o la administrativa aplicable por razón de la materia.

2. Las de realización de obras y construcciones, así como de uso y disposición de instalaciones y edificaciones que se legitimen o atribuyan expresamente por el presente Plan General en los términos previstos en la Ley 4/92 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

### b) Deberes:

1. Destinar el suelo al uso previsto por el presente Plan General y levantar, en su caso, las cargas por él impuestas para el legítimo ejercicio de las facultades a que se refiere el número 2 de la letra a) anterior, así como conservar y eventualmente mejorar las edificaciones o instalaciones a que estas últimas den lugar en las condiciones previstas en el artículo 21 del R.D.L. 1/1992 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas o cualquier perturbación medioambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general; y efectuar las labores de replantación y, en su caso, reforestación precisas para la reposición de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos señalados en los planes y programas sectoriales reguladores de la materia.

3. Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.

4. Abstenerse de realizar cualesquiera actividades o actos que puedan tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

5. Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere el punto 1 del apartado a) anterior.

6. Los que se deriven de la legislación administrativa que deba aplicarse concurrentemente con la urbanística por razón de la colindancia de los terrenos con otros que tengan la condición de bienes de demanio natural, de la conservación del medio ambiente, de la explotación de los recursos naturales que se hallen en aquellos o en su subsuelo o del emplazamiento o funcionamiento en los mismos de obras o servicios públicos.



7. Permitir, en los terrenos de su propiedad en los que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de la Generalitat de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión.

El Ayuntamiento, mediante el ejercicio de las competencias que respectivamente atribuya la legislación en cada caso de pertinente aplicación y las previstas por el régimen legal de la protección de la legalidad y la disciplina urbanísticas, velará por el cumplimiento de los anteriores deberes, pudiendo dictar al efecto órdenes de ejecución.

El incumplimiento manifiesto de los deberes de la propiedad establecido en este artículo, facultará a la Administración para expropiar los terrenos correspondientes.

### **Artículo 131: Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a especial protección**

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable sujeto a especial protección las facultades y los deberes definidos expresamente por la ordenación específica contenida en el presente Plan General y, en todo caso y en tanto sea compatible con aquella protección, los previstos en los apartados a)1 y b)1,2,3,4,5,6 y 7 del artículo anterior para el Suelo No Urbanizable Común.

## **SECCION TERCERA: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMUN**

### **Artículo 132: Generalidades**

Además de las obras e instalaciones requeridas por las instalaciones y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en suelo no urbanizable, conforme a las prescripciones y tramitación establecidas en el artículo 7 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no urbanizable, se permitirán los siguientes usos y aprovechamientos, previa licencia urbanística, al amparo del presente Plan General de Ordenación Urbana:

- a) Vivienda aislada y unifamiliar que no contribuya a la formación de núcleo urbano.
- b) Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.
- c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.
- d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
- e) Actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

El otorgamiento de licencia municipal para la realización de cualquiera de las anteriores actividades requerirá LA AUTORIZACION PREVIA por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme a las especificaciones del artículo 8 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no Urbanizable.

Mediante la DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO por la Generalitat Valenciana, previa licencia urbanística, se permiten las siguientes construcciones y usos o aprovechamientos.

a) Actividades mineras y extractivas (excepto la explotación de canteras o extracción de áridos o tierras).

b) Actividades industriales y productivas.

c) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

d) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artículo 20 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no urbanizable.

Con carácter general será de aplicación la siguiente normativa de protección del Suelo No Urbanizable Común:

a) La tala de árboles precisa licencia municipal. Caso de ser concedida, si se trata de especies forestales el concesionario de la licencia deberá reponer al menos cinco ejemplares del mismo tipo por cada uno talado, en las condiciones que fije la licencia.

b) Se prohíbe la utilización del fuego para la incineración de residuos y rastrojos agrícolas a una distancia inferior a 15 metros de las masas arbustivas y arbóreas. En el cómputo de esta distancia no se incluirán las especies de árboles de cultivo agrícola (tales como olivos, almendros, algarrobos, granados y demás árboles frutales). En todo caso, entre los meses de julio y septiembre no se podrá utilizar el fuego a una distancia de 50 metros de las masas arbustivas y arbóreas antes comentadas.

c) Se prohíben los vertidos y la quema de cualquier tipo de residuos urbanos o industriales excepto aquellos autorizados expresamente por el Ayuntamiento y perfectamente delimitados donde no sean previsibles graves impactos ambientales.

d) Se prohíben los desmontes y la apertura de caminos, excepto los realizados para los servicios generales y las actividades agrícolas y extractivas, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales. Se consideran desmontes los movimientos de tierras que causen desniveles superiores a un metro.

e) Los movimientos de tierras que supongan una variación del perfil originario del terreno en más de un metro o afecten una superficie superior a 500 m<sup>2</sup> estarán sujetas a licencia municipal.

f) Se prohíbe la utilización de productos fitosanitarios no autorizados por la legislación específica y, de los admitidos, fuera de los períodos señalados para su aplicación.

g) Las acampadas deberán contar con el permiso del propietario del terreno, y deberán realizarse en lugares establecidos para dicha finalidad.

h) La edificación se realizará con materiales acordes con el medio agrícola y forestal. Queda prohibida la utilización de materiales discordantes con el mismo, como son las cubiertas metálicas y la fábrica de bloques sin revocar.

i) Respecto a la protección frente a los riesgos naturales, se velará por el cumplimiento de la actual normativa sismorresistente (NCSE-94) a la hora de otorgar las licencias de actividad, y se prohibirá la construcción de sótanos en cualquier edificación salvo que se realicen estudios por parte de técnicos competentes que aseguren la ausencia de riesgos de inundación en la actividad propuesta.

j) Dado que el municipio se encuentra en una zona de riesgo de inundación según el PATRICOVA, las edificaciones, deberán cumplir las siguientes condiciones según el art. 27 de la citada Normativa:

- a) Las edificaciones de una planta que se realicen deberán contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.
- b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizara de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado.
- c) El forjado correspondiente a la planta baja se situara por encima de la rasante del vial o camino circundante.

### **Artículo 133: Usos que requieren autorización previa**

Los usos que requieren autorización previa son:

1. La vivienda unifamiliar aislada que cumplirá las siguientes condiciones edificatorias:

a) La superficie de la parcela mínima edificable es de 10.000 m<sup>2</sup> netos por vivienda, uniformes y continuos.

b) La ocupación máxima de la parcela por las construcciones y elementos arquitectónicos en ningún caso podrá ser superior al 2% de la superficie de aquella.

c) El índice de edificabilidad neto sobre parcela será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Los sótanos no computan a los efectos de éste índice, si bien no excederán en superficie ocupada de la que tenga la planta baja

d) La parte de la parcela sin edificar deberá mantener su uso agrario.

e) La parcela, para adquirir la condición de edificable, deberá tener acceso a camino o red viaria.

f) Se impedirán las transformaciones contrarias al destino rústico del suelo, su edificación abusiva o la formación de núcleos de población.

g) El resto de condiciones se ajustarán al art. 100 de las Ordenanzas de este Plan General.

h) A los efectos de lo establecido en el apartado f) se entenderá como NUCLEO DE POBLACION una situación tal entre elementos propios de un núcleo urbano que por su cercanía o por las interrelaciones humanas o socioeconómicas de sus pobladores formen una unidad integrada que se manifiesta mediante aspectos culturales, históricos, tradicionales, etc. que le son propios y específicos.

Se entenderá como criterio objetivo de formación de núcleo de población la situación de construcciones con uso de vivienda unifamiliar en parcelas de superficie inferior a la mínima que establece este Plan General o aquellas edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar de distinta propiedad que se encuentren a menos de 60,00 m. de distancia unas de otras. En consecuencia, no se podrán otorgar licencias de edificación para uso residencial que no cumplan con la citada condición de parcela mínima vinculada a la edificación o la distancia entre edificaciones señalada.

i) Para la obtención de licencia será precisa la previsión de:

- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de residuos sólidos urbanos.
- Sistema de depuración de aguas residuales. Los vertidos deberán cumplir con los requisitos de calidad establecidos en las presentes Normas.

2. Los almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal que podrán realiza en los términos autorizados por este Plan General, con construcciones adecuadas, al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Las condiciones edificatorias son las siguientes:

a) La parcela mínima es de 10.000 m<sup>2</sup>

b) La ocupación máxima es del 2%.

Excepcionalmente, mediante informe favorable del órgano de la Generalidad competente materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse en casos determinados del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecida anteriormente.

En cualquier caso, la parcela mínima, pese a lo establecido en el párrafo anterior, es de 2.000 m<sup>2</sup> para regadío, y la ocupación nunca podrá ser superior al 2% sin que estos parámetros mínimos puedan excepcionarse mediante el informe citado en el párrafo anterior.

c) Deberán cumplir todo lo referente en el art. 102 de las Ordenanzas de este Plan.

Los almacenes vinculados a la explotación ganadera en régimen extensivo (pastoreo), además de cumplir los parámetros de aplicación para los almacenes agrícolas (excepto en lo que se refiere a tipología edificatoria, debiendo ser ésta, en todo caso, acorde con la finalidad de la explotación), deberán guardar una distancia a linderos superior a 20 metros, observándose una distancia mínima respecto a la vivienda más próxima de otra parcela de 100 metros.

Los almacenes vinculados a explotación ganadera en régimen intensivo (granjas para la cría de ganado bovino, equino, porcino, ovino, aviar, canicultura, cánidos, etc.), deberán ubicarse a una distancia superior a 500 metros del suelo urbano o urbanizable del Núcleo Central de la población, o a una distancia a 200 metros de cualquiera de las zonas o sectores de suelo urbanizable de uso residencial exteriores al Núcleo Central, cuando éstos se encuentren ejecutados. Se incluyen en esta última limitación las

actividades que constituyan núcleos zoológicos, como son: Guardería de perros, picaderos y guardería de équidos, zoos, safaris, hipódromos, etc.

Si las especies características de la actividad concreta lo aconsejan (graves molestias, especial nocividad, etc), el Ayuntamiento podrá exigir que su ubicación se localice a una distancia superior a la establecida anteriormente. De igual forma, el Ayuntamiento, según los informes municipales correspondientes, podrá eximir de las limitaciones establecidas en el párrafo anterior, a aquellas actividades cuya pequeña entidad lo permita (pequeñas explotaciones de carácter familiar, etc.).

En todo caso, deberá acreditarse la condición de ganadero del solicitante de la licencia, mediante la documentación oportuna (justificante del alta en el Impuesto de Actividades Económicas, acreditación de estar registrados en el Servicio Comarcal de Extensión Agraria de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, etc.).

3. Las instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, precisan licencia municipal para su adecuada explotación, tales como invernaderos, casa de aperos, redes de riego, embalses de agua, abancalamiento y muros de contención, pozos, etc. Estas instalaciones deberán ser las estrictamente necesarias a su fin, con características propias de él, y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. También están sometidas a licencia las modificaciones y ampliaciones.

Cuando las instalaciones a las que se refiere el párrafo anterior requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, será preceptivo la autorización previa del órgano competente de la Generalidad en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con anterioridad a la concesión de la licencia municipal, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior, salvo exoneración de ellos por exigencias de la actividad agraria justificado por el órgano de la Generalidad competente en materia de agricultura.

Cuando se trate de instalaciones que no precisen obras permanentes de arquitectura, previamente a la concesión de licencia el Ayuntamiento podrá recabar informe del órgano de la Generalitat competente en materia de Agricultura.

En el caso específico de obras tales como casetas de aperos, la parcela mínima se fija en una tahulla de la zona (1.118 m<sup>2</sup>), permitiéndose como máximo una superficie construida de 6 m<sup>2</sup>. El retranqueo mínimo a linderos será de 3 metros, y la altura máxima será 3 metros.

Para la concesión de licencia municipal de construcción de caseta de aperos se exigirá autorización previa del órgano competente de la Generalidad en materia de urbanismo.

4. Las actividades extractivas precisan para la obtención de la licencia municipal, además de la autorización correspondiente de otras entidades y organismos, la presentación de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva que contemple al menos los siguientes apartados:

- Sociedad explotadora.
- Estudio de viabilidad económica.
- Lugar de la actuación.
- Superficie afectada.

- Operaciones a realizar.
- Excavaciones y desmonte precisos.
- Perfil final del terreno.

b) Estudio de impacto ambiental de las actividades.

c) Plan de restauración del territorio afectado por las actividades extractivas.

d) Documentación fehaciente de la propiedad del terreno.

e) Garantía económica suficiente para responder del cumplimiento del plan de restauración, y de las medidas correctoras y protectoras recogidas por el E.I.A. y su declaración de impacto.

Previo a la concesión de licencia municipal, la actividad deberá obtener la preceptiva declaración favorable de impacto ambiental, así como la autorización prevista por la legislación de las actividades calificadas.

La licencia municipal se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas tanto por la declaración de impacto ambiental como por las autorizaciones mineras y de control de las actividades calificadas, así como a la de realización de los trabajos contemplados en el plan de restauración.

5. 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 contemple.

Únicamente se permiten las siguientes instalaciones, con el cumplimiento de las condiciones derivadas de la legislación de carreteras y de las que se establecen en este Plan General:

a) Estaciones de suministro de carburantes y edificaciones anexas a las mismas tales como pequeños comercios al por menor, bar-cafetería o talleres de reparación y limpieza de vehículos, con las siguientes condiciones edificatorias.

- Parcela mínima 2.000 m<sup>2</sup>.

- Superficie total construida 200 m<sup>2</sup> (sumadas las superficies de todas las instalaciones).

- Altura máxima de las edificaciones 5 metros. No se fija altura máxima para aquellas estructuras que en función de su naturaleza precisan una altura superior.

- Distancia de la edificación a linderos 10 metros.

b) Básculas de peaje. Sin parcela mínima ni coeficiente de edificabilidad. Distancia a linderos 10 metros.

c) Puestos de socorro. Sin parcela mínima ni coeficiente de edificabilidad. Distancia a linderos 10 metros.



## **Artículo 134: Usos que requieren declaración de interés comunitario**

### 1. Actividades industriales y productivas

1.1.- La realización de construcciones destinadas a actividades industriales o productivas requiere la DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO de las mismas y la consiguiente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanístico de los terrenos, que se interesará de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando a la solicitud los documentos a los que se refiere el artículo 18.1 de la Ley 4/92 de la Generalidad Valenciana sobre suelo no urbanizable.

1.2.- Sólo se podrá admitir solicitudes para terrenos que disten más de 5 km de suelo con calificación urbanística apta para albergar la industria propuesta y que cuenten con informe municipal favorable. Además deberán referirse a alguna de las siguientes actividades:

a) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie, que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso deberá cercarse adecuadamente, y como regla general con pantalla vegetal.

b) Industrias calificadas que por exigencia de la normativa que las regule deban alojarse alejadas de zonas residenciales o urbanas.

c) Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario, que convenga emplazar cerca del origen de la materia prima. En el caso de producción ganadera, deberán ubicarse a una distancia superior a 500 metros del suelo urbano o urbanizable del Núcleo Central cuando el mismo se encuentre ejecutado, o de 300 metros si no se encuentra ejecutado.

1.3.- Se establecen las siguientes condiciones generales edificatorias:

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación 20%.
- Edificabilidad 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima 7 metros. Se exceptuarán aquellas instalaciones que por su propia naturaleza precisen una altura superior, tales como chimeneas, silos, etc.
- Número de plantas: 2
- Retranqueos: A todos los linderos 15 metros.

2. Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general

2.1.- La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias requerirá su DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO y la consiguiente atribución y definición



del correspondiente uso y aprovechamiento, que se interesará de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, mediante solicitud acompañada por los documentos a los que se refiere el artículo 19.1 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

2.2.- Sólo se admitirán, con el cumplimiento de las condiciones edificatorias que se fijan para cada caso, las solicitudes que se refieran a:

A) Establecimientos hoteleros y asimilados cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros alrededor del emplazamiento previsto de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para ese uso y además la concurrencia de alguna de estas circunstancias.

- Conveniencia de la situación aislada del establecimiento, por razón de las características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje que pretenda prestar.

- Oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 7 m.
- Número de plantas: 2
- Ocupación: 20%
- Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Distancia a todos los linderos: 10 m.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por razones técnicas o por las molestias generadas por su actividad, que los hagan compatibles con el uso residencial dominante en suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 7 m.
- Número de plantas: 2
- Ocupación: 5%
- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Distancia a todos los linderos: 15 m.

C) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su legislación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 7 m.
- Número de plantas: 2
- Ocupación: 20%
- Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Distancia a todos los linderos: 10 m.

D) Talleres de reparación de vehículos y tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca no vinculadas funcionalmente a las carreteras, cuando cumplan el régimen sectorial para protección de las carreteras.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 7 m.
- Número de plantas: 1
- Ocupación: 10%
- Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Distancia a todos los linderos: 10 m.

E) Establecimientos de restauración.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 4 m.
- Número de plantas: 1
- Ocupación: 10%
- Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Distancia a todos los linderos: 10 m.

F) Actividades culturales, benéfico asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios, cuando además de

cumplir la normativa sectorial que específicamente la regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas la procedencia de su emplazamiento asilado y la imposibilidad de ubicarlos en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 10 m.
- Número de plantas: 3
- Ocupación: 20%
- Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Distancia a todos los linderos: 10 m.

G) Depósitos de titularidad y explotación privadas, para el almacenamiento de residuos.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 4 m.
- Número de plantas: 1
- Ocupación: 0,5%
- Edificabilidad: 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Distancia a linderos de la edificación: 10 m.
- Distancia de la parcela en la cual se ubica el depósito a edificaciones existentes: 100 m.

Para este tipo de actividad, (tales como cementerio de vehículos abandonados, almacenamiento de chatarra, etc.), que no se permite por el presente Plan General ni en suelo urbano ni en suelo urbanizable (residencial o industrial), se establece como condicionante que la parcela en cuestión se ubique a una distancia de 2.500 m. de tales clases de suelo, en el núcleo central del Término y de 800 m. de tales clases de suelo situadas en el exterior del núcleo central del Término, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente, con pantalla vegetal como regla general.

H) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable cuya autorización no proceda tramitarse conforme a lo dispuesto en el art. 7º de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no urbanizable.

### 3. Actividades terciarias e industriales de especial importancia

Todas las edificaciones e instalaciones destinadas a actividades industriales, terciarias o de servicios no contemplados en el apartado anterior que precisen la ocupación de una superficie mayor de 4 Ha, cuenten con más de 8.000 m<sup>2</sup> de construcción o requieran la construcción de unos accesos propios con más de 1.000 m. de desarrollo quedan excluidas de los supuestos regulados en el artículo 137 puntos 1 y 2. Sólo podrán realizarse como ACTUACIONES INTEGRALES, con el cumplimiento de las condiciones y con la tramitación que se establece en el artículo 20 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

#### **Artículo 135: Extensión de limitaciones**

En virtud de lo establecido en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, cuando las solicitudes a que se refiere el presente Capítulo pretendan la realización de la correspondiente actividad mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en Suelo No Urbanizable podrá eximirse a la misma, razonadamente, de aquellas limitaciones impuestas con carácter general que impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y reutilización del patrimonio arquitectónico.

### **SECCION CUARTA: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION**

#### **Artículo 136: Generalidades**

##### 1. Normativa de aplicación

Al suelo no urbanizable de especial protección, además de la normativa genérica protectora del suelo no urbanizable, le será de aplicación su normativa específica.

En todo caso, en lo que se refiere al suelo no urbanizable de protección, se estará a lo dispuesto en la última legislación aplicable en materia de protección de las zonas húmedas del sur de Alicante, concretamente el Acuerdo de 3 de noviembre de 1999, la Orden de 1 de junio de 2000 y el Acuerdo de 6 de junio de 2000.

##### 2. Tipos

a) Suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural zonas húmedas. (clave 31).

b) Suelo no urbanizable de especial protección del Dominio Público Hidráulico (clave 33).

#### **Artículo 137: Suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural, zonas húmedas (clave 31)**

##### 1. Ambito

Se califica de esta manera las partes del territorio cuyos valores paisajísticos y/o su calidad ambiental aconsejan un régimen especial, y que como tales aparecen grafiadas en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio. Se establecen una serie de

medidas protectoras genéricas para todos los suelos calificados de esta manera, y medidas protectoras concretas para determinados parajes cuyas características merecen una protección especial.

## 2. Régimen urbanístico general

- Se prohíben las actividades extractivas, los desmontes, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico. Solo se permiten los movimientos de tierras para los elementos integrantes de la red primaria o estructura o las actividades agrícolas.

- No se permiten las labores de desbroce de la vegetación natural ni la tala de árboles.

- Se prohíben las actividades deportivas motorizadas a campo a través excepto en los circuitos autorizados al efecto.

- Se prohíbe la instalación de rótulos publicitarios y de cualquier anuncio sobre cartel.

- Se prohíbe dejar abandonados en los montes cualquier tipo de residuos, y en especial restos combustibles y susceptibles de producir combustión, como son vidrios, botellas, papeles y elementos similares.

- Se prohíbe la utilización de fuego mediante hornillos, hogueras, barbacoas, etc., fuera de las áreas especialmente habilitadas para ello.

## 3. Subdivisión y tipo particular de protección

Se establecen dos tipos de protección:

- a) Protección del paisaje y medio natural zona húmeda del Fondo. (clave 31a).
- b) Protección del paisaje y medio natural zona húmeda del Hondo Amorós. (clave 31b).

a) Se establecen dentro del suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural, zonas húmedas (clave 31a), grafiadas en los planos de la Estructura General y Orgánica del Territorio, en los que además de las disposiciones comunes de protección, no se permiten ningún tipo de edificación en un perímetro de 500 m. de la zona delimitada como húmeda, en el parque natural del Hondo, siendo de obligado cumplimiento el regimen establecido en el Decreto 232/1994 de 8 de noviembre del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba definitivamente el Plan Rector de Uso y Gestión del Paraje Natural de la Comunidad Valenciana del Fónido (DOGV nº 2390, 18/11/94).

b) De la misma forma en la zona del Hondo Amorós no se permite ningun tipo de edificación en un perímetro de 100 m. de la zona delimitada como zona húmeda, protegiendo mediante una zona de 100 m. mas, donde se permiten construcciones que no alteren las condiciones y el habitat de la zona, de acuerdo a la calificación de suelo de este Plan y previo informe favorable de la Consellería de Medio Ambiente y los servicios técnicos municipales.

## **Artículo 138: Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidráulico (clave 32)**

### 1. Ambito

Se clasifica de esta manera el dominio público hidráulico, de conformidad con la Ley 4/95 sobre suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana, entendiéndose por tal el definido en el artículo 4 del Real Decreto 489/86 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

### 2. Régimen urbanístico

A este suelo, que aparece grafiado en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio, además de las determinaciones propias del suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural, le es de aplicación la normativa de protección establecida en la Ley de 2 de agosto de 1.985 de Aguas y el R.D. 489/86 de Dominio Público Hidráulico.

- Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras. Los canales de riego podrán ser atravesados por infraestructuras (puentes, acueductos, etc.) previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, y sin perjuicio de las limitaciones de uso, servidumbre y autorizaciones establecidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

## **SECCION QUINTA: AFECCIONES, SERVIDUMBRES Y PROTECCIONES**

### **Artículo 139: Generalidades**

En el suelo no urbanizable, además de las limitaciones de uso y edificaciones que se han expuesto en los artículos anteriores, existe otro tipo de afecciones derivadas de la necesidad de proteger el trazado y el funcionamiento de determinadas infraestructuras y redes estructurales, establecer una protección del dominio público hidráulico, la flora, la fauna, el suelo y el paisaje y limitar los usos permitidos en los suelos sujetos a inundaciones.

Las áreas de afección a la red viaria, los cauces fluviales, y las zonas inundables son las marcadas en el Plano de la Red Estructural de Dotaciones.

### **Artículo 140: Protección de comunicaciones y servicios**

1. Significado: Corresponde a aquellas zonas de contacto con las vías de tráfico, canales, cauces fluviales, vías pecuarias, instalaciones insalubres, etc., en las que por defenderse tanto su normal funcionamiento, como futuras ampliaciones o modificaciones, o por motivos de protección higiénica, se requiera un control absoluto de los usos y la edificación.

2. Distancias mínimas: Las distancias mínimas de separación de las construcciones e instalaciones, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la explanación y al eje de las líneas de comunicación y servicio, medidas en una perpendicular a las mismas, son las que se recogen en el cuadro siguiente (en metros lineales):

	De las construcciones a la arista exterior	De los cerramientos de vallados A la arista	Al eje
- Vías de comunicación:			
Vías pecuarias.....	Según Ley 3/1995 de 23 de marzo		
Caminos municipales radiales.....	18	-	6
Caminos municipales no radiales....	18	-	4
Red local de la C. Valenciana.....	18	5	-
Red básica de la C. Valenciana.....	50	5	-
Red de carreteras del Estado.....	25	8	-
- Cauces fluviales.....	50	5	-
- Líneas eléctricas.....	25	-	-
- Canales y conducciones de agua....	5	1	-
- Embalses de riego (>50.000 m3).....	50	5	-
- Depósitos reguladores agua potable	30	1	-
- Instalaciones insalubres (depuradora, vertedero, etc.).....	100	-	-

### 3. Vías de comunicación:

A) A los efectos de lo establecido en el cuadro anterior se consideran:

a) Vías pecuarias: Se entienden por tales las definidas y reguladas por la correspondiente legislación específica, y en particular por la Ley 22/1974 de 27 de junio y su Reglamento aprobado por Decreto 2876/1978 de 3 de Noviembre.

Las vías pecuarias actualmente existentes en el Termino Municipal de Dolores son las que aparecen grafiadas en el Plano de la Red Estructural de Dotaciones. La clasificación de dichas vías pecuarias fue aprobada por Orden Ministerial (Ministerio de Agricultura) de fecha 8 de septiembre de 1.972. Según esta clasificación, la denominación y anchura legal (en metros) de las vías pecuarias es la siguiente:

DENOMINACION	ANCHURA LEGAL
Vereda de Dolores	5,7 m.

Sin menoscabo de lo que se establezca en otros apartados de la presente normativa, el Excmo. Ayuntamiento de Dolores propondrá el deslinde y acondicionamiento de las vías pecuarias presentes en su término municipal y velará por su mantenimiento, vigilancia y custodia.

b) Caminos municipales o veredas:

Son los que aparecen grafiados como tales en los planos de la red estructural, y que de acuerdo a su recorrido dentro del termino, y enumerándolos de Norte a Sur, podemos agruparlos en:

b.1.- En sentido Norte-Sur.

- Vereda de Sobreviñas



b.2.- En sentido Este-Oeste:

- Vereda de Rondaina
- Vereda de Los Moñinos
- Camino del Regerón
- Vereda del Pozo
- Camino de Berengueres
- Vereda de La Alberca
- Vereda de Los Joses
- Vereda de Los Pérez
- Vereda de Los Gabanes
- Vereda de Los Matamoros
- Vereda del Escorredor

b.3.- En sentido Noroeste-Sureste

- Camino de La Florida
- Camino del Rincón

Se considerará camino particular aquel que no siendo de propiedad pública, dé acceso a una sola finca. Se considerará que un camino queda afecto a uso público cuando sirva de acceso a dos o más fincas o propiedades diferentes, siéndoles de aplicación la normativa genérica establecida en este Plan General (retranqueos, vallados, etc), y no pudiendo cerrarse con vejas ni prohibirse el paso por los mismos.

c) Red Básica de la C.O.P.U.T.:

Aparecen grafiadas como tales en los planos de la red estructural estando constituida por un único vial que toca al termino minimamente en su parte Oeste, se trata de la carretera de Crevillente a Torrevieja, denominada CV-90.

d) Red Local de la C.O.P.U.T.:

Aparecen grafiadas como tal en los planos de la red estructural, estando constituida por un único vial que atraviesa el termino por su mitad, en sentido Este-Oeste, se trata de la carretera de Elche a Dolores, denominada CV-855.

e) Aparecen grafiadas como tales en los planos de la red estructural estando constituida por:

- Carretera de Dolores al Hondo, CV-861.
- Carretera de Dolores a la N-332, por San Fulgencio, CV-859.
- Carretera del Puente San Mateo a San Fulgencio por Llobregales (carretera del Arroz), CV-858.
- Carretera de Daya Nueva a Llobregales, CV-862.

f) Red Mixta a transferir a Municipios:

Aparecen grafiados en los planos de la red estructural y estan constituidos por los siguientes viales:

- Carretera de Crevillente a Torrevieja (Carretera de Catral) denominada CV-9218, a transferir al Ayto. de Catral.
- Carretera de Almoradi desde intersección con la de Crevillente-Torrevieja, denominada CV-9206, a transferir al Ayto de Almoradi.

#### B) Distancias mínimas de los cerramientos en cruces y bifurcaciones:

En los cruces y bifurcaciones de cualquier tipo de vías las distancias mínimas de los cerramientos serán las definidas por los lados de un triángulo, dos de cuyos lados están formados por las líneas formadas por los cerramientos si se cruzaran, y con una longitud medida desde el punto de inserción de dichas líneas igual al doble de las distancias respectivas establecidas en el cuadro que se contiene en el número 2 de este artículo (referidas al eje) y el tercer lado formado por una recta que une los puntos extremos.

#### C) Protección de carreteras:

Se velará por el cumplimiento de las medidas de integración paisajística indicadas en cada uno de los proyectos, evitando así la formación de zonas degradadas y escombreras.

Se deberá impedir el desarrollo de actividades no autorizadas en su ámbito de protección, evitando igualmente la concesión de cualquier licencia de actividad.

4. Líneas Eléctricas: La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, con cumplimiento de la legislación vigente y del presente Plan General, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la edificación a una distancia menor de 25 m. del eje de la proyección sobre el suelo de las líneas eléctricas de alta tensión.

5. Cauces fluviales: La prohibición de edificación a una distancia inferior a 50 metros de los cauces públicos se entiende sin menoscabo de la aplicación del régimen de policía y servidumbre de los márgenes de aquellos establecido en el Capítulo II del Título I del R.D. 849/86 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

6. Embalses de riego: Se establece un perímetro de protección de 50 m. de distancia alrededor de estos elementos, medidos desde la línea de intersección de talud lateral exterior del embalse con el terreno natural, dentro del cual no se permitirá la edificación, a excepción de las instalaciones propias del embalse.

#### 7. Azarbes y canales de riego:

Aparecen grafiados en los planos de la red estructural, de manera que, recorriendo el termino de Norte a Sur, tenemos:

- Riacho: discurre por el linde Norte con el termino de Catral y por el Este con Elche, y va desde Azarbe La Palmera a salir del termino por su linde con el de San Fulgencio.

- Convenio: Constituye el linde Este con el termino de Elche.

- Pineda: Constituye el linde Este con el termino de Elche.
- Cebadas: Parte de la Azarbe de Abanilla y recorriendo la zona más al Noreste del termino, hasta confluir, dentro del terreno con Pineda, Riacho y Convenio.
- De La Palmera: Parte de "Las Cebadas" y formando parte del linde Noreste del termino con Catral, se introduce en el termino de éste.
- Azarbeta de la Loza: Partiendo de las Cebadas, discurriendo en sentido Oeste-Este y en la zona Norte del termino, desemboca a Acierto.
- Acierto: Partiendo del termino de Catral, desde el Oeste, atravesando el termino en su mitad Norte y discurriendo paralelamente al linde Este del termino hasta llegar al termino de San Fulgencio.
- Abanilla: Cruza el termino por su mitad en sentido Oeste, Este desembocando en Mayayo y constituye borde urbano al Sur del Casco Tradicional.
- Mayayo: Cruza el termino en su parte central en sentido Oeste-Este, casi paralela a Abanilla, de manera que partiendo del termino de Almoradi al Oeste sale del termino en su parte Sureste con San Fulgencio.
- Azarbe de Enmedio: Al igual que Abanilla entra desde el termino de Almoradi discurriendo en sentido Oeste-Este y practicamente paralela a Abanilla y Mayayo, quebrando antes que estas para dirigirse al linde Sur del termino con San Fulgencio.
- Azarbe de Requena: Es la que partiendo desde la CV-859 va paralela a Mayayo desembocando en la Azarbe de Enmedio.
- Azarbe del Padre Saez: Es la que partiendo desde la Cv-859 y casi en el linde Sureste con San Fulgencio desemboca en la Azarbe de Enmedio.
- Azarbe Vieja: Es la que constituye el linde con el termino de Daya Vieja.
- Azarbe del Recibidor: Situada en el extremo Sur del termino y descurriendo junto a la CV-862, constituye el linde con el termino de San Fulgencio.

#### **Artículo 141: Protección de zonas inundables**

Dado que todo el término municipal de acuerdo al mapa a escala regional de Delimitación del Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana, donde se determina que para el municipio de Dolores, un riesgo 2, de frecuencia media (100) y calado alto (0,8 m.), deberá elevarse cualquier edificación que se realice en suelo no rubanizable común una altura de 1,00 m. por encima de la cota de terreno actual estando además a lo dispuesto para el suelo no urbanizable en este Plan General y la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Se prohíben los movimientos de tierras, a excepción de aquellos estrictamente necesarios para la realización de infraestructuras relacionadas con la prevención de los riesgos asociados a las inundaciones.

## **SECCION SEXTA: PARCELACIONES Y SEGREGACIONES**

### **Artículo 142: Licencias de parcelación y segregación**

Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable y urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique su innecesariedad.

No podrán realizarse, ni por tanto autorizarse, en ningún caso, actos de división o segregación de fincas en los supuestos siguientes:

a) Cuando pudieran dar lugar a la creación de un mayor número de fincas que sean inferiores a la unidad de cultivo establecida como mínima en su día el Gobierno Valenciano o en su defecto 10.000 m<sup>2</sup> en regadío y 25.000 m<sup>2</sup> en seco, salvo que exista declaración de interés comunitario que legitime la división pretendida.

No obstante se podrá autorizarse la división en este caso con informe favorable a ella fundado en necesidades de la actividad agrícola y expedido por la Conselleria Competente o previo compromiso, adquirido por el peticionario de la licencia e impuesto como condición de ella a inscribir en el Registro de la Propiedad, de no efectuar obras de construcción ni de urbanización en la parcela.

b) Cuando se refieran a fincas en las que ya existan construcciones ilegales, salvo que la segregación no agravara las circunstancias determinantes del incumplimiento de la legislación.

c) Cuando la división pretendida sea incompatible con las condiciones de indivisibilidad impuestas por una autorización previa o declaración de interés comunitario. Para comprobar este extremo, el Ayuntamiento exigirá, si fuera preciso, certificación negativa del Registro de la Propiedad.

d) Cuando deba presumirse que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o de servicios innecesarios para las actividades propias del suelo no urbanizable (agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análogas) o de carácter específicamente urbano, así como por proponerse realizar o responder a una división fáctica que por sus características pudiera suponer riesgo de formación de núcleo urbano.

### **Artículo 143: Certificado de innecesariedad de la licencia**

El Ayuntamiento expedirá el certificado de innecesariedad de la licencia en los siguientes casos:

a) Cuando la división o segregación sea consecuencia o presupuesto de proyectos de reparcelación u otros actos necesarios para la mejor ejecución del planeamiento o de las obras públicas, así como cuando sea consecuencia de una cesión (ya sea forzosa o voluntaria, gratuita o onerosa) a la Administración para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre efecto.

b) Cuando el correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existente y cumpla las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

c) Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente por el Ayuntamiento con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

## **SECCION SEPTIMA: CONDICIONES DE LOS VALLADOS**

### **Artículo 144: Condiciones generales**

Los cerramientos o vallados de las parcelas serán diáfanos o de vegetación, o como máximo, llevarán un murete de fábrica de hasta 1,00 m. de alto, pilares o machones hasta 1,80 m. de alto, medidos en cada punto del terreno, y entre estos, celosía, reja metálica o de madera, pudiendo completarse el cerramiento con vegetación. Queda expresamente prohibida la utilización de materiales punzantes o cortantes como elementos de remate o acabado de los cercados, como pueden ser alambres de púas, vidrios, etc. Asimismo se prohíbe la electrificación de las vallas, a excepción de los cercados de ganado, en baja tensión.

### **Artículo 145: Vallados en Suelo No Urbanizable de Especial Protección**

Como norma de carácter general aplicable a todos los tipos de Suelo No Urbanizable de especial protección, en ellos no se autorizarán los vallados, por entender que va contra la preservación pretendida por el presente Plan General y en concordancia con el Art. 9 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana.

No obstante lo anterior, en algunas de las zonas de especial protección el Ayuntamiento podrá autorizar su vallado total o parcialmente para mejorar su conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

Dolores, Junio de 2.001