AJUNTAMENT DE GANDIA

# HOMOLOGACIÓ MODIFICATIVA DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

# PLA GENERAL DE GANDIA

Integrat per 37 Normes Urbanístiques, 10 Normes Addicionals, 6 Normes Transitòries i una Norma Final Derogatòria.

Aprovat definitivament per resolució de data 7 de juliol de 1999 de l'Hble. Sr. Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport.

BOP 16-08-1999 Entrada en vigor 2-09-1999 DOGV 10-09-1999

Actualitzat a 20 de juny de 2009

*Ara fa dos anys varem encetar la tasca d'anar actualitzant periòdicament les Normes Urbanistiques que acompanyen el Pla General d'Ordenació Urbana de Gandia, el qual va estar aprovat definitivament per l'Honorable Sr. Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport el 7 de juliol de 1999.*

*Com ja diguerem aleshores, l'Urbanisme és una matèria que evoluciona constantment i va adaptant-se a les noves situacions de la ciutats i de les lleis, i un bon text que reculla el més àmpliament possible la normativa vigent és eina de teball fonamental per als professionals del sector, però a més ha d'estar a l'abast de qualsevol veí .*

*A les trenta-quatre modificacions (de l'ordenació detallada o estructural) que varem incorporar fa només dos anys, hem d'afegir-ne tretze noves, aprovades i publicades al Butlletí Oficial de la Província de València.*

*En aquesta nova revisió volem incorporar també la Normativa Específica dels diferents Plans Parcials que s'han desenvolumpat al nostre municipi, que fins ara només es trobava dins de cada expedient aïllat.*

*Igualment, atesa la seua gran rellevància, i aprofitant que l'hem adaptat al Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell, (ROGTU), incorporem les Normes Urbanístiques del PLA ESPECIAL DE REVITALITZACIÓ I MILLORA DEL MEDI URBÀ (PERIMMU).*

*Per seguir l'estructura de maig de 2007, s'incorpora un quadre detallat dels articles modificats o addicionats en cadascuna de les Modificacions del Pla General aprovat. En tot el Text les modificacions o addicions s'han inserit en lletra cursiva (i novament canviant la font i color), amb la ressenya de la Modificació que la va originar.*

*Gandia, 20 de juny de 2009*

***EL CAP DE SERVEI DE GESTIÓ URBANÍSTICA***

***Emili-Josep Sampio Morales***

***EL CAP DE SERVEI DE PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA***

***Roberto Santatecla Fernández***

*Des de l'Homologació en 1998, i aprovació definitiva per l'Honorable Sr. Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport el 7 de juliol de 1999, el Pla General d'Ordenació Urbana de Gandia ha estat objecte de diverses modificacions puntuals, totes elles degudament motivades i seguint els procediments previstos, segons la seua naturalesa, en la legislació urbanística vigent en cada moment.*

*Com disposa l'article 1r.1 i 2 de les Normes Urbanístiques de Gandia, aquestes regulen les actuacions urbanístiques que es duguen a terme al Municipi de Gandia, sense perjudici d'allò establert a la legislació urbanística en vigor.*

*A hores d'ara són més de 30 les modificacions tramitades i aprovades. Als Departaments de Gestió i Planificació Urbanística es troben els expedients complets de cadascuna de les modificacions, tothom pot consultar-los, però atès que aquestes Normes Urbanístiques són una ferramenta de treball necessària es planteja la conveniència de reeditar-ne un Text Refós on apareguen incorporades totes les modificacions efectuades, de manera que qualsevol usuari, en la seua consulta, obtinga una amplia i completa visió de la situació reial i actual d'aquestes Normes.*

*A l'any 1999, les Normes Urbanístiques van ser redactades i aprovades sols en castellà, però la progressiva normalització i ús de la nostra llengua en els documents i procediments administratius ens obliguen, tot i respectant els textos originals, a incorporar les modificacions aprovades en valencià, tret de la desena i l'onzena, les resolucions de les quals sols consten en castellà.*

*Es per això que s'ha redactat aquest Text, i per una major claredat i fàcil maneig s'incorpora un quadre detallat dels articles modificats o addicionats en cadascuna de les Modificacions del Pla General aprovat. En tot el Text les modificacions o addicions s'han inserit en lletra cursiva (i canviant la font), amb la ressenya de la Modificació que la va originar.*

*Som conscients que l'Urbanisme és una disciplina viva i dinàmica, i en el futur es plantejaran noves adaptacions a les necessitats de la Ciutat i població en general, així com a les noves lleis, però pel volum de Modificacions acumulat havien d'escometre aquest Text Refós sense més demora.*

*Per acabar, atesa la seua gran rellevància per incidir en un sòl no urbanitzable d'especial protecció, hem introduït una disposició addicional novena, amb el text íntegre del PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PARATGE NATURAL "PARPALLÓ-BORRELL" de Gandia.*

*Gandia, 30 de maig de 2007*

***EL CAP DE SERVEI DE GESTIÓ URBANÍSTICA***

***Emili-Josep Sampio Morales***

***EL CAP DE SERVEI DE PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA***

***Roberto Santatecla Fernández***

| MODIFICACIONS PLA GENERAL<br>PP-108 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Núm** | **REF PP** | **CONCEPTE** | **ACORD** | **NORMES** |
| **1a** | **583** | **1a MOD PLA GENERAL<br>MODIFICACIÓ ORDENANÇA ILLA COMERCIAL SECTOR 5 PARC NORD** | PLENARI<br>4-05-2000 | Norma 7, art. 33.e i 34.6<br>Norma 28, art. 117 |
| **2a** | **588** | **2a MOD PLA GENERAL<br>ORDENACIÓ ILLA VUA-7 SECTOR 5 PARC NORD** | PLENARI<br>6-07-2000 | Norma 7, art. 29.5<br>Norma 28, art.117 |
| **3a** | **589** | **3a MOD PLA GENERAL<br>MODIFICACIÓ PUNTUAL USOS PARCEL·LES 1.2 I 2.1 DEL SECTOR RAFALCAID** | PLENARI<br>4-05-2000 | Norma 28, art. 118 |
| **4a** | **593** | **4a MOD PLA GENERAL<br>PRI + PDAI ILLA 86 bis BENIOPA** | PLENO<br>28-07-2000 | Norma 12, art. 49.3.1<br>Norma Transitòria 3a.2 |
| **5a** | **596** | **5a MOD PLA GENERAL<br>PDAI + P.U. + P.R. VELES I VENTS (KENTUCKY-2)** | PLENARI<br>6-06-2002 | Norma 23, art. 96 i 101.2<br>Norma Transitòria 2a.4 |
| **6a** | **597** | **6a MOD PLA GENERAL<br>CENTRE DOCENT SECTOR 2 GRAU** | PLENARI<br>4-12-2000 | Norma 33, art. 145.5 i 146.5 |
| **7a** | **598** | **7a MOD PLA GENERAL<br>ILLA 42 I DOTACIONS COMUNITÀRIES GRAU** | PLENARI<br>18-01-2001 | Norma 12, art. 49.3.2 |
| **8a** | **599** | **8a MOE PLA GENERAL<br>XARXA PRIMÀRIA DEPURADORA** | CONSELLER<br>26-07-2001 | Norma 23, art. 146.2 i 6 |
| **9a** | **600** | **9a MOD PLA GENERAL<br>PLAÇA PRADO** | PLENARI<br>18-01-2001 | Norma 11, art. 47.13<br>Norma 27, art. 115<br>Norma 33, art. 143.2 |
| **10a** | **601** | **10ª MOP PLAN GENERAL<br>USO HOTELERO** | PLENO<br>8-02-2001 | Norma 18, art. 81 |
| **11a** | **603** | **11ª MOP PLAN GENERAL<br>INSTALACIONES DE TELEFONIA MÓVIL** | PLENO<br>6-05-2002 | Norma Addicional 7ª |
| **12a** | **605** | **12a MOD PLA GENERAL<br>REGULACIÓ INFRAESTRUCTURES TELECOMUNICACIONS** | PLENARI<br>5-04-2001 | Norma 33, art. 147.2 |
| **13a** | **606** | **13a MOD PLA GENERAL<br>DOTACIONS PÚBLIQUES ZONA PRADO** | PLENARI<br>7-06-2001 | Norma 27, art. 114<br>Norma 33, art. 146.2 |
| **14a** | **608** | **14a MOD PLA GENERAL<br>PDAI U.E. MONTESOL-CAMÍ LLOSAR** | PLENARI<br>3-08-2002 | Norma 23, art. 96.1, 98.5 i 8.2º, 100 i 101.3<br>Norma 35, art. 162.1.C i 3.A<br>Norma Transitòria 2a.5 |
| **15a** | **609** | **15a MOD PLA GENERAL<br>PDAI U.E. MOLLÓ DE LA CREU I ERMITA-2** | PLENARI<br>3-08-2002 | Norma 23, art. 96.1, 98.5 i 8.2ºi3º, 100 i 101.3<br>Norma 35, art. 162.1.C i 3.A<br>Norma Transitòria 2a.5 |
| **16a** | **610** | **16a MOD PLA GENERAL<br>PDAI U.E. BARRANC BLANC – CAMÍ PINET – XAUXA** | PLENARI<br>3-08-2002 | Norma 23, art. 96.1, 98.5 i 8.2º, 100 i 101.3<br>Norma 35, art. 162.1.C i 3.A<br>Norma Transitòria 2a.5 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **17a** | **611** | **17a MOD PLA GENERAL<br>PRI MARENYS DE RAFALCAID** | PLENARI<br>3-08-2002 | Norma 7, art. 28.7<br>Norma 23, art. 96.1.C, 2.c, 98.1, 2, 3, 5, 6, 8.4º i 10, 99, 100 i 101<br>Norma Transitòria 2a.6<br>Norma Transitòria 3a.1 |
| **18a** | **615** | **18a MOE PLA GENERAL<br>PARC PÚBLIC DEL GRAU** | CONSELLER<br>27-01-2003 | Norma 33, art. 145.2.A i 146.7 |
| **19a** | **616** | **19a MOD PLA GENERAL<br>Subsanació errors materials documentació gràfica i modificacions puntuals Normes Urbanístiques** | PLENARI<br>6-05-2002 | Norma 5, art. 18.1<br>Norma 6, art. 21.2 i 22<br>Norma 10, art. 45<br>Norma 11, art. 47.11, 48 bis1 i 48.bis2<br>Norma 12, art. 49.1 i 51.2<br>Norma 13, art. 54.3<br>Norma 17, art. 74.8<br>Norma 18, art. 81.3<br>Norma 25, art. 108.7<br>Norma 35, art. 160.2 i 161.3 |
| **20a** | **617** | **20a MOE PLA GENERAL<br>CAMP DE FUTBOL BENIOPA** | CONSELLER<br>21-02-2003 | Norma 33, art. 145.2.B i 146.8 |
| **21a** | **619** | **21a MOD PLA GENERAL<br>ADDICIÓ AL PLA GENERAL DE L'ORDENACIÓ DE L'ANTIC SECTOR 5 PARC NORD** | PLENARI<br>19-09-2002 | Norma 28 bis (nova)<br>Norma 28. Art. 117.bis.5 |
| **22a** | **627** | **22a MOD PLA GENERAL<br>ROTONDA CV-671 (VITAL)** | PLENARI<br>4-03-2004 | Norma 25, art. 106.1 |
| **23a** | **629** | **23a MOD PLA GENERAL<br>ORDENANÇA SOLAR** | PLENARI<br>14-10-2005 | Norma Addicional 8a |
| **24a** | **634** | **24a MOD PLA GENERAL<br>ORDENANÇA REGULADORA AIRE CONDICIONAT, RÈTOLS I ALTRES ELEMENTS** | PLENARI<br>3-12-2004 | DEROGADES<br>Normes Addicionals 3a i 4a<br>NOVA REDACCIÓ<br>Norma Addicional 3a |
| **25a** | **635** | **25a MOD PLA GENERAL<br>PDAI Unitat Execució EL RAJOLAR** | PLENARI<br>4-11-2004 | Norma 25, art. 106.1 i 108.5 i 9 |
| **26a** | **636** | **26a MOD PLA GENERAL<br>ILLA 14 GRAU – CARRER OLTRA** | PLENARI<br>2-12-2004 | Norma 12, art. 49.3.3 |
| **27a** | **612** | **27a MOD PLA GENERAL<br>CONVENI A LA CORNISA RIU SERPIS – CANONGE NOGUERA** | PLENARI<br>2-02-2006 | Norma 10, art. 43.3<br>Norma 11, art. 46, i 47.5, 6 i 11<br>Norma 34, art. 149.4.E |
| **28a** | **639** | **28a MOD PLA GENERAL<br>EQUIPAMENTS PRIVATS PLATJA** | PLENARI<br>31-07-2008 | Norma 22a derogada<br>Norma 22a modificada<br>Art. 92-95 (nova) |
| **29a** | **641** | **29a MOD PLA GENERAL<br>REVITALITZACIÓ I MILLORA DEL MEDI URBÀ I NORMALITZACIÓ DE FINQUES AL CARRERÓ SANT PONÇ** | PLENARI<br>1-08-2005 | Norma 11, art. 47.7 |
| **30a** | **643** | **30a MOE PLA GENERAL<br>PLANTA EDR** | CONSELLER<br>12-09-2006 | Norma 33, art. 145.2.A i 147.3.A.d |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **31a** | **645** | **31a MOD PLA GENERAL<br>CREACIÓ DE VIAL DE SERVEI EN L'ÀMBIT LÍMIT UE 13 i 14** | PLENARI<br>1-03-2007 | Norma 25, art. 106.1 i 108.7, 7bis i 9 |
| **32a** | **647** | **32a MOD PLA GENERAL<br>DELIMITACIÓ U.E. CARRER CISCAR, PDAI + PU + PR + CONVENI URBANÍSTIC** | PLENARI<br>23-01-2006 | Norma 12, art. 49.3.4<br>Norma 34, art. 149.4.F |
| **33a** | **654** | **33a MOE PLA GENERAL<br>XARXA PRIMÀRIA HOSPITAL COMARCAL<br>ÀREA REPARTIMENT SECTOR SANXO LLOP** | CONSELLER<br>9-05-2007 | Norma 36 (nova) |
| **34a** | **656** | **34a MOD PLA GENERAL<br>ILLA 138, COL·LEGI ABAT SOLÀ** | PLENARI<br>2-11-2006 | Norma 11, art. 48 bis.3 |
| **BG PAI** | **657** | **ORDENANÇA REGULADORA DE LES BASES GENERALS PER A L'ADJUDICACIÓ, DESPLEGAMENT I EXECUCIÓ DELS PROGRAMES D'ACTUACIÓ INTEGRADA** | PLENARI<br>6-07-2006 | Norma Addicional 4a (nova) |
| | **628** | **Conveni amb IVVSA Programació Sector Santa Anna** | PLENARI<br>21-11-2003<br>2-12-2004 | Norma 34, art. 149.4.G |
| **35a** | **689** | **35a MOD PAL GENERAL<br>REAJUSTAMENT DOTACIONS SECTOR 2 PLATJA- CLOT DE LA MOTA** | PLENARI<br>2-04-2009 | Norma 33, art. 145.2.A i 145.5 |
| **36a** | **668** | **36a MOD PLA GENERAL<br>Alineació vials Illes 26 i 28<br>MOLÍ DE SANTA MARIA** | PLENARI<br>26-07-2007 | Norma 12, art. 49.1 i 49.3.5 |
| **37a** | **664** | **37a MOD PLA GENERAL<br>Catalogació de l'Edifici LA TASA** | PLENARI<br>26-07-2007 | Norma Addicional 1a ,1 i 3.D |
| **38a** | **665** | **38a MOD PLA GENERAL<br>Catalogació de l'Edifici BANCAIXA** | PLENARI<br>26-07-2007 | Norma Addicional 1a ,1 i 3.D |
| **39a** | **667** | **39a MOD PLA GENERAL<br>Ordenança Hotelera** | PLENARI<br>4-10-2007 | Norma 18, Art. 81 derogat<br>Norma 18, Art. 81 (nou) |
| | **677** | **Correcció d'errades del Pla General** | PLENARI<br>7-02-2008 | Norma 27, Art. 114.2<br>Norma 28, Art. 118.2 |
| **40a** | **676** | **40a MOD PLA GENERAL<br>Àrea del Sòl Urbà Residencial Eixample de Gandia, "Grup Simancas"** | PLENARI<br>31-07-2008 | Norma 13, Art. 58.bis |
| **42a** | **681** | **42a MOD PLA GENERAL<br>Establiment d'usos incompatibles i prohibits a l'àmbit de la Plaça del Castell i voltants.** | PLENARI<br>22-12-2008 | Norma 18, Art. 80.1 |
| **44a** | **683** | **44a MOD PLA GENERAL<br>Establiment de la compatiblitat d'usos de la xarxa viària local. Aparcament Plaça País Valencia.** | PLENARI<br>22-12-2008 | Norma 33, Art. 143.2.3a, 145.2.A i 145.3.A.e |
| **45a** | **684** | **45a MOD PLA GENERAL<br>Modificació d'alineacions a l'Avinguda de La Vital** | PLENARI<br>22-12-2008 | Norma 25, Art. 108.6 |
| **46a** | **685** | **46a MOD PLA GENERAL<br>Modificació d'alineacions al c/ Reis Sants de Santa Anna** | PLENARI<br>22-12-2008 | Norma 15, Art. 64.2.b |
| **47a** | **688** | **47a MOD PLA GENERAL<br>Obertura d'un vial per a assolir una bona connexió amb el Parc Públic de Santa Anna.** | PLENARI<br>2-04-2009 | Norma 15, Art. 64.2.b |

| PLANS PARCIALS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Núm** | **REF PP** | **CONCEPTE** | **ACORD** | **NORMES** |
| | **307** | **PP Sector I Platja** | PLENARI 5-05-1988 | Norma 28. Art. 117.bis.1 |
| | **281** | **PP Sector 2 Platja** | PLENARI 4-02-1988 | Norma 28. Art. 117.bis.2 |
| | **197** | **PP Sector III, Avinguda de la Mar** | PLENARI 3-07-1984 | Norma 28. Art. 117.bis.3 |
| **1a** | **302** | **Mod. PP Sector 3 Avinguda de la Mar** | PLENARI 5-05-1988 | Norma 28. Art. 117.bis.3 (art. 43 i 59) |
| **2a** | **302** | **Mod. PP Sector 3 Avinguda de la Mar** | PLENARI 4-03-1993 | Norma 28. Art. 117.bis.3 (art. 52 i 70) |
| | **261** | **PP Sector IV Barranc** | PLENARI 16-11-1987 | Norma 28. Art. 117.bis.4 |
| | **187** | **PP Barranc Sant Nicolau – carrer Perú** | PLENARI 5-06-1984 | Norma 28. Art. 117.bis.6 |
| | **221** | **PP El Asombro** | PLENARI 6-05-1986 | Norma 28. Art. 117.bis.7 |
| | **237** | **PP Estrellas de Gandia** | PLENARI 6-12-1985 | Norma 28. Art. 117.bis.8 |
| | **317** | **PP Avinguda del Mar – Ctra. del Grau "Porta de la Mar"** | PLENARI 6-10-1988 | Norma 28. Art. 117.bis.9 |
| | **402** | **PP Rafalcaid** | PLENARI 11-09-1992 | Norma 28. Art. 117.bis.10 |
| **1a** | | **1a Mod. PP Rafalcaid** | PLENARI 4-06-1998 | Norma 28. Art. 117.bis.10 (art. 9) |
| | **476** | **PP Benipeixcar** | CONSELLER 3-07-1995 | Norma 28. Art. 117.bis.11 |
| **1a** | **624** | **2a Mod. PP Benipeixcar** | PLENARI 1-08-2003 | Norma 28. Art. 117.bis.11 (art. 25) |
| | **573** | **PP sector UIR 2** | PLENARI 7-06-2001 | Norma 29.bis 1 |
| | **564** | **PP Sector Mar-2** | PLENARI 20-11-1998 | Norma 29.bis 2 |
| | **568** | **PP Benieto – Ciutat del Transport** | PLENARI 3-06-1999 | Norma 29.bis 3 |
| **1a** | **653** | **1a Mod. PP Benieto – Ciutat del Transport** | PLENARI 2-02-2006 | Norma 29.bis 3 (Art. 20 a 22 i 28) |
| | **581** | **PP Universitat** | PLENARI 17-09-1998 | Norma 29.bis 4 |
| **1a** | **622** | **Mod. Ús docent Sector Universitat** | PLENARI 7-05-2003 | Norma 29.bis 4 (Art. 21) |
| | **565** | **PP Beniopa-Passeig** | PLENARI 16-11-2001 | Norma 29.bis 5 |
| **1a** | **638** | **1a Mod. PP Beniopa-Passeig** | PLENARI 3-03-2005 | Norma 29.bis 5 (Art. 34 i 35) |
| | **631** | **PP Benipeixcar 2** | CONSELLER 5-02-2009 | Norma 29.bis 6 |
| | **594** | **PP Benipeixcar 3** | PLENARI 12-03-2001 | Norma 29.bis 7 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **658** | **PP Sanxo Llop** | PLENARI 13-12-2007 | Norma 36. Art. 173 |
| | **680** | **1a Mod. PP Sanxo Llop** | PLENARI 31-07-2008 | Norma 36. Art. 173.9 |
| | **613** | **PP Les Foies** | Conseller 25-06-2007 | Norma 37 (nova) |
| **1a** | **692** | **1a Mod. PP Les Foies (Text Refòs)** | PLENARI 11-05-2009 | Norma 37. Art. 174 |

| **PLANS ESPECIALS** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Núm** | **REF PP** | **CONCEPTE** | **ACORD** | **NORMES** |
| | **671** | **Pla Especial SANTA ANNA - IVVSA** | Conseller 15-01-2007 | Norma 29.bis 8 |
| | | **Pla Especial de Protecció del Paratge Natural PARPALLÓ-BORRELL de Gandia** | CONSELLER 10-01-2006 | Norma Addicional 9a |
| **1a** | **678** | **1a Mod. Pla Especial de Protecció del Paratge Natural PARPALLÓ-BORRELL** | PLENARI 3-07-2008 | Norma Addicional 9a, Art. 27 |
| | **663 (140)** | **Adaptació del PLA ESPECIAL DE REVITALITZACIÓ I MILLORA DEL MEDI URBÀ** | PLENARI 4-10-2007 | Norma Addicional 10a |

# NORMAS URBANÍSTICAS


NORMA 1ª. NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.
(Arts. 1 a 7) 11

NORMA 2ª. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
(Arts. 8 a 13) 13

NORMA 3ª. TERMINOLOGÍA.
(Arts. 14 y 15) 15

NORMA 4ª. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.
(Arts. 16 y 17) 19

NORMA 5ª. CONDICIONES GENERALES DE LOS ELEMENTOS COMUNES.
(Art. 18) 21

NORMA 6ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES DE VIAL. (Arts. 19 a 27) 23

NORMA 7ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.
(Arts. 28 a 37) 29

NORMA 8ª. CONDICIONES DE USO.
(Arts. 38 a 41) 34

NORMA 9ª. LÍMITES A LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES.(Art. 42) 38

NORMA 10ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE APARCAMIENTO.
(Art. 43 a 45) 43

NORMA 11ª. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL CENTRE HISTÒRIC.
(Arts. 46 a 48) 47

NORMA 12ª. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL NÚCLEOS ANTIGUOS.
(Arts. 49 a 53) 57

NORMA 13ª. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL ENSANCHE.
(Arts. 54 a 58) 63

NORMA 14ª. SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL PARC AUSIÀS MARCH.
(Arts. 59 a 63) 66

NORMA 15ª. SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL "SANTA ANNA".
(Arts. 64 a 67) 69

NORMA 16ª. SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL "VENECIA".
(Arts. 68 a 71) 72

NORMA 17ª. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL NÚCLEO PRIMITIVO PLAYA NORTE.
(Arts. 72 a 76) 74

NORMA 18ª. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA AISLADA PLAYA NORTE.
(Arts. 77 a 81) 76

NORMA 19ª. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA AISLADA PLAYA NORTE.
(Arts. 82 a 85) 84

NORMA 20ª. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA PLAYAS.
(Arts. 86 a 89) 87

NORMA 21ª. SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL "COLONIA DUCAL".
(Arts. 90 y 91) 89

*NORMA 22a Modificada. SÒL URBÀ D'QUIPAMENTS PRIVATS (Text Refòs).*
*(Arts. 92 a 95)* *90*

NORMA 23ª. SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA AISLADA "NÚCLEOS DISPERSOS". (Arts. 96 a 101) 94

NORMA 24ª. ZONA RESIDENCIAL ABIERTA.
(Arts. 102 a 105) 103

NORMA 25ª. ZONA INDUSTRIAL.
(Arts. 106 a 109) 106

NORMA 26ª. ZONA INDUSTRIAL "ALCODAR".
(Arts. 110 a 113) 110

NORMA 27ª. SUELO URBANO. DOTACIONES COMUNITARIAS.
(Arts. 114 y 115) 113

NORMA 28ª. SUELO URBANO EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
(Arts. 116 a 118) 114

*1. SECTOR 1 PLATJA* *117*
*2. SECTOR 2 PLATJA* *136*
*3. SECTOR 3 AVINGUDA DE LA MAR* *141*
*4. SECTOR IV BARRANC* *157*
*5. SECTOR 5 PARC NORD* *167*
*6. SECTOR BARRANC SANT NICOLAU – CARRER PERÚ* *167*
*7. EL ASOMBRO* *172*
*8. ESTRELLAS DE GANDIA* *176*
*9. PORTA DE LA MAR* *185*
*10. RAFALCAID* *206*
*11. BENIPEIXCAR* *213*

*NORMA 28a BIS. SOBRE L'ANTIC SECTOR 5 PARC NORD.*
*(21a MOD PLA GENERAL, PP-619).* 221

NORMA 29ª. SUELO URBANIZABLE.
(Arts. 119 a 123) 228

*NORMA 29a BIS. Normativa Sòl urbanitzable desenvolupat.* *255*
*1. SECTOR UIR-2* *255*
*2. SECTOR MAR-2* *260*
*3. SECTOR BENIETO – CIUTAT DEL TRANSPORT* *266*
*4. SECTOR UNIVERSITAT* *275*
*5. SECTOR BENIOPA-PASSEIG* *280*
*6. SECTOR BENIPEIXCAR-2* *290*
*7. SECTOR BENIPEIXCAR-3* *301*
*8. PLA ESPECIAL SANTA ANNA* *309*

NORMA 30ª. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.
(Arts. 124 a 127) 317

NORMA 31ª. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.
(Arts. 128 a 135) 321

NORMA 32ª. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.
(Arts. 136 a 141) 327

NORMA 33ª. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL: RED PRIMARIA.
(Arts. 142 a 147) 334

NORMA 34ª. EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.
(Arts. 148 a 150) 345

NORMA 35ª. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA. (Arts. 151 a 164) 348

*NORMA 36a. HOSPITAL COMARCAL. DETERMINACIÓ DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL DE L'ÀREA DE REPARTIMENT SECTOR "SANXO LLOP".*
*(33a MOE PLA GENERAL, PP-654). (Arts. 165 a 172)* *359*

*NORMA 37a. HOMOLOGACIÓ MODIFICATIVA DEL SECTOR "LES FOIES" DEL PLA GENERAL DE GANDIA. (Art. 174)* *384*

NORMA ADICIONAL PRIMERA.
Catálogo de Protecciones. 417

NORMA ADICIONAL SEGUNDA.
Patrimonio Municipal del Suelo. 420

*NORMA ADDICIONAL TERCERA. Ordenança reguladora aire condicionat, rètuls i altres elements (24a MOD PLA GENERAL, PP-634).* 421

*NORMA ADDICIONAL QUARTA. Ordenança Reguladora de les Bases Generals per a l'adjudicació, desplegament i execució dels Programes d'Actuació Integrada (PP-657).* 431

NORMA ADICIONAL QUINTA.
Cerramientos de fincas y parcelas. 437

NORMA ADICIONAL SEXTA.
Precisión de las determinaciones físicas del Plan. 438

*NORMA ADDICIONAL SETENA.*
*Instal·lacions de telefonia móbil.(11a MOD PLA GENERAL;PP-603)* *439*

*NORMA ADDICIONAL VUITENA.*
*Ordenança solar. (23a MOD PLA GENERAL; PP-629)* *446*

*NORMA ADDICIONAL NOVENA.*
*Pla Especial de Protecció del Paratge Natural PARPALLÓ-BORRELL de Gandia* 460

*NORMA ADDICIONAL DESENA.*
*Pla Especial de Revitalització i Millora del Medi Urbà (PERIMMU)* 498

NORMA TRANSITORIA PRIMERA.
Relación de los regímenes de derecho transitorio contenidos en estas Normas. 518

NORMA TRANSITORIA SEGUNDA.
Construcciones fuera de ordenación. 519

NORMA TRANSITORIA TERCERA.
Habilitación PRI. 521

NORMA TRANSITORIA CUARTA.
Usos provisionales en terrenos dotacionales públicos. 527

NORMA TRANSITORIA QUINTA.
Terrenos acceso sur al Puerto. 528

NORMA TRANSITORIA SEXTA.
Régimen especial del "trinquet". 528

NORMA FINAL DEROGATORIA. 528

## NORMA 1ª. NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

### Artículo 1.

**1.** Las presentes Normas Urbanísticas regulan las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en el Municipio de Gandia.

**2.** Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística vigente, la Administración y los Administrados quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del Plan General Municipal.

**3.** En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del Plan General, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.

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

### Artículo 2.

**1.** El Plan General tendrá vigencia indefinida y desplegará su validez y eficacia en la forma establecida por la legislación urbanística.

**2.** El Plan General podrá ser objeto de modificación o revisión con arreglo a la legislación vigente.

**3.** Las modificaciones y revisiones de los Planes, incluido el General, que no afecten a la ordenación urbanística estructural del territorio se elaborarán, tramitarán y aprobarán de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la LRAU para el planeamiento de desarrollo. A tales efectos las distintas zonas del suelo urbano tendrán la consideración de ámbitos de planeamiento diferido.

### Artículo 3.

**1.** Los instrumentos de planeamiento vigente serán públicos y toda persona tendrá derecho a consultarlos en las dependencias municipales que permanecerán abiertas a dicho fin, al menos, cuatro horas durante los días hábiles.

**2.** El Ayuntamiento informará por escrito, en el plazo máximo de un mes, del régimen urbanístico aplicable a una finca o área del término municipal. La solicitud del peticionario se ajustará, en su caso, al modelo de instancia que el Ayuntamiento le facilite.

**3.** Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor de su peticionario.

**Artículo 4.**

El desarrollo del Plan General corresponderá al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas en la esfera de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares en la forma regulada en la normativa urbanística vigente y en las presentes Normas.

**Artículo 5.**

El desarrollo del Plan General mediante instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y determinaciones de los mismos y el procedimiento para su elaboración, formulación y aprobación, se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística y en las presentes Normas.

**Artículo 6.**

La programación del suelo urbanizable y el planeamiento de iniciativa particular se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística.

**Artículo 7.**

Se permite la formulación de Estudios de Detalle, con el alcance máximo permitido por la legislación urbanística, en los espacios que se determinen expresamente en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

## NORMA 2ª. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

### Artículo 8.

**1.** El territorio del municipio se clasifica en los siguientes tipos y categorías de suelo:

a) Suelo Urbano.

b) Suelo No Urbanizable, subdividido en las categorías siguientes:

1ª. Suelo No Urbanizable Protegido.

2ª. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

3ª. Suelo No Urbanizable Común.

c) Suelo Urbanizable, que se subdivide en las categorías de sectorizado y no sectorizado.

**2.** La estructura general y orgánica del territorio quedará completada con la definición de los Sistemas Generales y la fijación de los Sistemas Locales necesarios para concretar el modelo territorial previsto, todo ello de conformidad con los establecido 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 adelante LRAU).

### Artículo 9.

Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la LRAU y sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la misma, constituyen el suelo urbano los terrenos así clasificados por el Plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza preferentemente mediante Actuaciones Aisladas.

### Artículo 10.

**1.** Con arreglo a lo dispuesto en la Ley Valenciana del Suelo No Urbanizable y en la Ley del Suelo 98, el Plan General incluye en la clase de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren determinadas circunstancias, en función de las cuales se subdividen en las categorías que se relacionan con indicación del régimen jurídico aplicable a cada una de ellas:

1ª Categoría: Suelo NO URBANIZABLE PROTEGIDO, por ser incompatible su transformación con las determinaciones de la legislación sectorial o planes de ordenación territorial, en atención a valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, a riesgos naturales o en función de limitaciones o servidumbres protectoras del dominio público.

2ª Categoría: Suelo NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, preservado por el Plan en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos, riquezas naturales o de sus riesgos naturales.

3ª Categoría: Suelo NO URBANIZABLE COMÚN, protegido por el Plan por considerarlo inadecuado, en distintos grados de incompatibilidad, para un desarrollo urbano inmediato, según el modelo diseñado por el propio Plan, sin perjuicio de su incorporación futura al proceso urbano de forma justificada.

**2.** Los propietarios de terrenos comprendidos en la 1ª Categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos en las Leyes o el planeamiento. Excepcionalmente, siempre con respeto a las Leyes y al planeamiento, podrán autorizarse las actuaciones específicas de interés público que se concretan en estas Normas.

**3.** Los propietarios de terrenos comprendidos en la 2ª Categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos en estas Normas, que establecen para cada zona, en razón a sus características, las condiciones de uso y edificación.

**4.** Los propietarios de terrenos comprendidos en la 3ª Categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos en la Ley Valenciana del Suelo No Urbanizable y en estas Normas.

**Artículo 11.**

**1.** Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la LRAU, constituyen el suelo urbanizable los terrenos así clasificados por el Plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza mediante Actuaciones Integradas.

**2.** El suelo urbanizable sectorizado comprende los terrenos para los que el Plan ha delimitado sus ámbitos y establecido las condiciones para su desarrollo, así como, en su caso, su ordenación pormenorizada.

**3.** El suelo urbanizable no sectorizado comprende los terrenos no incluidos en el apartado anterior.

**Artículo 12.**

**1.** Los sistemas generales están integrados por los espacios ocupados por las infraestructuras y equipamientos básicos y generales que constituyen los elementos estructurales del territorio y se incluyen en la documentación gráfica del Plan.

**2.** Por su situación y su adscripción, los sistemas generales se incluyen en el suelo urbano, en el urbanizable o en el no urbanizable.

**Artículo 13.**

Los sistemas locales para suelo urbano y urbanizable están integrados por los espacios destinados a viales, zonas verdes, espacios libres y demás dotaciones, que definen y conforman la ordenación de la zona o sector en que se encuadran.

El Plan puede determinar con carácter vinculante la situación de algunos sistemas locales, para concretar la estructura general del territorio.

## NORMA 3ª. TERMINOLOGÍA.

### Artículo 14.

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

a) Edificación según alineación de vial.

Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la altura máxima edificable.

b) Edificación aislada.

Corresponde al tipo de edificación abierta, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de intensidad de edificación y unas distancias a lindes de parcela.

### Artículo 15.

A los efectos de estas Normas los conceptos que se definen tendrán el significado que se expresa en los apartados siguientes:

**1.** PARCELA.

Se entiende por parcela toda fracción de superficie de suelo urbano susceptible de edificación. El concepto de parcela es independiente, a los efectos de las presentes Normas, de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad. Salvo disposición en contrario, no se permiten las transferencias de aprovechamiento entre parcelas.

Las parcelas mínimas se establecen para cada zona y serán indivisibles, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente.

2. SOLAR.

Tendrán la consideración de solar las parcelas que reúnan los requisitos siguientes:

a) Que el Plan defina las alineaciones y rasantes del vial a que den frente.

b) Que estén urbanizadas con arreglo a las Normas mínimas establecidas, en su caso, por el Plan.

c) Que cuenten con los servicios establecidos en los Planes y en todo caso con los mínimos exigidos por el artículo 6.1 de la LRAU y demás legislación urbanística.

**3.** ALINEACIONES OFICIALES.

Son aquellas líneas fijadas en los instrumentos de planeamiento vigentes.

Alineaciones exteriores son las que señalan el límite entre los espacios públicos, viales, etc. y las parcelas o solares públicos o privados.

Alineaciones interiores son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior, denominado patio interior de manzana.

**4.** ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

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

**5.** RASANTES OFICIALES.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los instrumentos de planeamiento vigentes.

**6.** FRENTE DE PARCELA O SOLAR.

Se denomina frente de parcela o solar al lado o lados de la parcela o solar situado junto a la alineación oficial exterior sin solución de continuidad.

**7.** ANCHO DE VIAL EN UN PUNTO.

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

**8.** ANCHO DE VIAL EN UN TRAMO.

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

**9.** MANZANA.

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

**10.** ALTURA EDIFICABLE.

Se denomina altura edificable a la distancia vertical en el plano de la fachada de la edificación, que se permite a la misma, medida desde la rasante de la acera o, en su caso, de la cota de la planta baja, hasta la cara inferior del último forjado, medidas como se detalla en las condiciones particulares para cada tipología. Sobre la altura máxima edificable, únicamente se permitirá la construcción de elementos técnicos de las instalaciones, palomares y, en su caso, trasteros, así como elementos de publicidad con arreglo a la Norma Adicional Tercera. Así mismo, sobre la altura máxima edificable se permitirán los aprovechamientos bajo cubierta en los términos que se concretan en las zonas correspondientes.

**11.** ALTURA LIBRE MÍNIMA ENTRE PLANTAS.

La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo y se establece en 2,50 metros, sin perjuicio de las excepciones reguladas en las Normas.

**12.** ALTURA DE PLANTA (BUIT I PLE).

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

**13.** VOLADIZOS O CUERPOS SALIENTES.

Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación oficial exterior, o de la alineación de la edificación.

Se definen como cerrados los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.

Se definen como abiertos los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque pueden estar cerrados en sus contornos transversales al plano de fachada. Se considerarán balcones, los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.

Se definen como semicerrados los cuerpos volados no incluidos en los dos grupos anteriores.

**14.** ELEMENTOS SALIENTES.

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

**15.** PATIOS INTERIORES.

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

**16.** PLANTA BAJA.

Se denomina planta baja o planta primera a efectos del cómputo de plantas permitidas, y de edificabilidad neta sobre parcela, a aquella cuyo techo se sitúa a una cota superior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 18 de este artículo.

**17.** PLANTA PISO.

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

**18.** SÓTANO.

Se denomina sótano a la planta o plantas cuyo techo se sitúe a una cota igual o inferior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera o por debajo de dicha rasante. Como excepción, dadas las características del nivel freático de las aguas, en las zonas de playa la referida cota será de 2,00 metros. Esta excepción abarcará igualmente las zonas con tipología de edificación aislada del suelo urbano y urbanizable de la playa lindante con la carretera Natzaret-Oliva y la zona y Sector Universitat, así como las manzanas números 17, 18-A, 18B y 31 del Área del Grau.

**19.** ENTRESUELO.

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

**20.** ALTILLOS.

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

**21.** ÁTICOS.

Los áticos son plantas retranqueadas de la línea de fachada. Se contabilizarán como planta a efectos urbanísticos y sólo podrán situarse en el último piso, dentro de las plantas máximas permitidas, con la obligación de tratar las medianeras vistas como fachada.

**22.** ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES.

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

## NORMA 4ª. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

### Artículo 16.

Las propiedades que han de concurrir en la vivienda, en sí misma e incluida en su entorno, para satisfacer las exigencias del individuo y de la sociedad, tanto en lo que se refiere a la vivienda existente como a la vivienda de nueva planta y a las viviendas de Protección Oficial, se regirán por las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes, con las particularidades siguientes:

**1.** Todas las viviendas serán **exteriores**, entendiéndose como tales las que tengan una al menos de sus estancias hueco de apertura a fachada. No se considerará longitud de la fachada la parte recayente al patio de manzana, a no ser que el Plan Parcial o Estudio de Detalle resuelva satisfactoriamente los problemas de acceso, uso público, dimensiones y servidumbres del mismo.

Se exceptúa de la norma anterior los edificios o partes del mismo destinados a otros usos distintos del de vivienda, tales como el residencial, comercial, oficinas, cultural, sanitario, deportivo, religioso, recreativo y aparcamiento.

### 2. Huecos de iluminación y ventilación.

Los huecos de iluminación y ventilación no podrán distar más de 2,00 metros del plano más próximo del patio interior, medidos normalmente al plano de hueco y desde su eje. Si se tratara de patio de manzana o fachada, dicha distancia podría incrementarse hasta 3,50 metros.

En una distancia de 3,00 m., medidos normalmente al hueco y desde su eje, no existirá edificación o construcción alguna. Excepcionalmente en las Zonas de Centro Histórico y Núcleos Antiguos, podrá reducirse esta distancia a 2,00 m.

### Artículo 17.

Los servicios e instalaciones cumplirán las condiciones siguientes:

### 1. Fontanería.

Se instalarán grupos de presión a partir de la cota garantizada por contrato con el concesionario de la distribución de agua potable. A tal efecto, será obligada la instalación del mismo en:

Grau y Platja: a partir de 12 m. de cota.

Gandia: a partir de 17 m. de cota.

### 2. Evacuación de aguas pluviales.

La totalidad de las aguas pluviales que recoja la cubierta, cualquiera que fuera la solución constructiva, deberá canalizarse y evacuarse a la red de alcantarillado u otro sistema autorizado.

**3. Vertido.**

El vertido de las aguas residuales se efectuará a la red de alcantarillado. De no existir alcantarillado o resultar insuficiente, el tratamiento se efectuará obligatoriamente mediante estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva, o mediante otro sistema que garantice la depuración de éstas. Queda expresamente prohibida la depuración mediante fosas sépticas.

**4. Elementos de las instalaciones.**

Se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas y, en todo caso, estarán comprendidas dentro del plano ideal de 45º que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a + 1,50 m. sobre el plano del último forjado.

## NORMA 5ª. CONDICIONES GENERALES DE LOS ELEMENTOS COMUNES.

### Artículo 18.

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes, con las particularidades siguientes:

### 1. Escaleras.

Únicamente podrá haber dos plantas, no destinadas a viviendas, cuya escalera no tenga ventilación directa al exterior o patio correspondiente.

Las cajas de escalera no sobrepasarán los 3,75 m. por encima del último forjado de cubierta y quedarán en todo caso dentro del plano ideal de 45º que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a + 1,50 metros sobre el plano del último forjado.

*En reformes o canvis d'ús d'edificis antics subjectes a la Norma Bàsica de l'Edificació: CPI/96, s'aplicarà la normativa vigent temperada pel principi de proporcionalitat i prioritzant la millora de les condicions de seguretat de l'edifici.* ***(19a MOD PLA GENERAL; PP-616).***

### 2. Ascensores.

A) La entrada al ascensor desde el portal de acceso no estará a una cota superior de 1,80 m. de la rasante. Cuando superen tres peldaños será necesaria la colocación de una rampa fija de las características siguientes:

- anchura mínima en todos sus puntos: 1,00 m.
- pendiente máxima en tramos de cualquier longitud: 8%.
- pendiente máxima en tramos de longitud inferior a 10 metros: 10%.
- pendiente máxima en tramos de longitud inferior a 3 metros: 12%.
- el pavimento será antideslizante.

B) Las salas de máquinas de ascensores no sobrepasarán los 3,75 m. por encima del último forjado de cubierta y quedarán, en todo caso, dentro del plano ideal de 45º que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a + 1,50 m. sobre el plano del último forjado.

C) En edificios con tipología de edificación aislada, el acceso al ascensor desde la rasante cumplirá las condiciones de las rampas según la HD-91 o normativa que la sustituya.

D) En edificios antiguos sin ascensores o con instalaciones anticuadas, se aplicará la normativa vigente atemperada por el principio de proporcionalidad y priorizando la mejora de las condiciones de habitabilidad de sus moradores.

**3. Cubiertas.**

Las pendientes de la cubierta estarán en función del material empleado para la cubrición y según las condiciones climatológicas de la zona. No obstante, la pendiente máxima no será superior al 52%. Asimismo, la altura máxima de la cumbrera no superará los 3,75 metros respecto de la cara de bajo del último forjado permitido, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el planeamiento sectorial y especial.

En el proyecto figurará la solución constructiva correspondiente a la cubierta y resolverá los problemas de presión, dilatación, evacuación de agua, impermeabilizaciones y sus uniones, aislamiento térmico y ventilación si la hubiere.

La sección de limahoyas, canalones y cazoletas de recogida de agua se calculará para una pluviometría de 56 milímetros hora y la distancia entre bajantes de desagüe no estarán alejados entre sí más de 20 metros.

En terrazas planas, deberá justificarse especialmente la solución de aislamiento térmico y dilataciones.

## NORMA 6ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES DE VIAL.

### Artículo 19. Línea de fachada.

Se denomina línea de fachada al frente de la parcela.

**Artículo 20. Medianera.** Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas que puede utilizarse de forma compartida y que se eleva desde la cimentación a la cubierta.

Las medianeras que resulten al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura reguladora de la edificación o por limitar con suelo público libre o edificable para dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada. Salvo soluciones justificadas se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de fachada.

**Artículo 21. Medición de la** altura edificable**.**

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

**1.** Edificios con frente a un sólo vial.

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

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

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

**2.** Edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán *i confrontants.* ***(19a MOD PLA GENERAL; PP-616).***

La altura edificable se determinará como si se tratara de fachadas independientes aplicando las normas precedentes.

Si la altura edificable de los diferentes viales fueran distintos, la mayor de ella alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima del doble del ancho de vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión de chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con un máximo de 20 metros. A partir de este punto, y perpendicularmente al vial de menor altura, se permitirán alturas escalonadas siempre que no invadan el plano ideal de 45º, que pasa por la línea de

intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado permitido en la calle de inferior altura, y no excedan del triple del ancho del vial con un máximo de 20 metros.

**3.** Edificio con frente a dos viales sin continuidad de fachadas.

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

Se exceptúa de la normativa anterior los edificios en los que la dimensión normal a las alineaciones son inferior a 50 m. En estos casos, la profundidad edificable del vial de mayor altura cumplirá las condiciones siguientes:

- Podrá realizarse, en todo caso, hasta la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas.

- Sin perjuicio del punto precedente, no invadirá el plano ideal de 45º que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado correspondiente al vial de menor altura.

En ambos casos (manzanas cuya dimensión normal a las alineaciones opuestas sea tanto mayor de 50 m., como menor de 50 m.), y siempre que no haya alineaciones interiores (patio de manzana), se permitirán, en el vial de menor altura, alturas escalonadas por encima de la máxima autorizada, siempre que no invadan el plano ideal definido.

**4.** Edificio con frente a tres o más viales.

La altura edificable y el número de plantas para cada vial se obtendrá por aplicación simultánea de todas las normas precedentes.

**Artículo 22. Altura mínima edificable.** ***(19a MOD PLA GENERAL; PP-616)***

La altura mínima edificable, en relación con el máximo de plantas permitido, será la siguiente:

| | |
|---|---|
| Hasta II plantas | *4,00 m.* |
| Hasta III plantas | *6,80 m.* |
| Hasta IV plantas | *9,60 m.* |
| Hasta V plantas | *9,60 m.* |
| Hasta VI plantas | *12,40 m.* |
| Hasta VII plantas | *15,20 m.* |
| Hasta VIII plantas | *18,00 m.* |
| Hasta IX plantas | *18,00 m.* |

**Artículo 23.** Voladizos o cuerpos salientes**.**

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

**2.** No se autorizan sobre las alineaciones interiores ni en los viales de ancho inferior a 3,00 m.

**3.** En las calles de menos de IV plantas de altura máxima autorizada, y en las que se indican en el Plan Especial de Revitalización y Mejora del Medio Urbano, únicamente se permiten balcones.

**4.** Únicamente se autorizan cuerpos salientes cerrados o semicerrados sobre las alineaciones exteriores a partir de 4,00 m. de altura sobre la rasante de la acera, medidos desde la cara inferior del primer voladizo. Los cuerpos salientes abiertos se autorizan a partir de los 3,50 m. medidos de la forma precedente y con un máximo, medido normalmente al plano de fachada, de 0,40 m.

**5.** El vuelo máximo de los cuerpos salientes, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, se regula en función del número máximo de plantas autorizadas, en la forma siguiente:

| | |
|---|---|
| II - III plantas | 0,40 m. |
| IV plantas | 0,60 m. |
| V plantas | 0,80 m. |
| VI plantas | 1,00 m. |
| VII plantas | 1,20 m. |
| VIII y IX plantas | 1,30 m. |

**6.** En los casos de edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán, el vuelo máximo permitido en los cuerpos salientes en el vial de menor altura edificable, no excederá en ningún caso al que le correspondería con las alturas permitidas en dicho vial.

**7.** Los cuerpos volados deberán separarse 60 cm. como mínimo del plano normal a la fachada que pasa por la línea intersección de la medianera y el plano de la fachada, y estar comprendidos dentro del plano que, pasando por la misma línea, forma 45º con la fachada.

**8.** Los voladizos cerrados o semicerrados podrán ocupar hasta el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en planta, en función del vuelo máximo permitido y del número de plantas proyectadas.

**Artículo 24.** Elementos salientes.

**1.** En las plantas de pisos tendrán las mismas limitaciones de los cuerpos salientes a excepción de los aleros de cubierta que podrán volar 30 cm. más que el vuelo máximo permitido. Si la cubierta se encuentra como remate del máximo número de plantas

permitidas, dichos aleros de cubierta no precisarán retranquearse 60 cm. de las medianeras.

**2.** En la planta baja los elementos salientes cumplirán las condiciones siguientes:

a) No sobresaldrán más de 1/50 del ancho del vial.

b) No sobresaldrán más de 1/10 del ancho de la acera.

c) Afectarán a menos de 1/5 de la longitud de fachada.

d) Si se sitúan a más de 2,50 m. de altura libre sobre la rasante de la acera en todos sus puntos y su vuelo a 0'60 m. como mínimo de la proyección del borde de la acera, se permiten con un tope máximo de vuelo de 1,50 m.

**Artículo 25.** Patios interiores.

**1.** Se distinguen los tipos siguientes:

a) Patios de manzana

b) Patios de luces

c) Patios de ventilación

d) Patinillos

**2.** Constituye patio de manzana el espacio definido por las alineaciones oficiales interiores.

Las edificaciones podrán no alcanzar la máxima profundidad edificable, sin perjuicio de la aplicación del apartado siguiente.

El punto más alto de la construcción en el patio de manzana cumplirá las condiciones siguientes:

a) No rebasará la altura de 7,00 m. en ningún punto del patio de manzana.

b) No rebasará la altura de la planta baja del propio edificio en ningún punto de la superficie del patio comprendida entre las alineaciones oficiales interiores y las líneas paralelas y distantes 5,00 m. de éstas.

c) Se excluyen de la normativa anterior las chimeneas de ventilación y aspiradores estáticos.

**3.** Se consideran patios de luces, cuando las dependencias que lo utilizan son dormitorios, estancias y cocinas.

Las dimensiones y superficies de los patios de luces serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo del diámetro que se especifica:

| **Nº de plantas** | **Superf. mínima** | **Diámetro Círculo** |
|---|---|---|
| 1, 2, 3 | 9,00 m² | 3,00 m. |
| 4 | 12,50 m² | 3,00 m. |
| 5 | 15,50 m² | 3,50 m. |
| 6 | 18,00 m² | 4,00 m. |
| 7, 8, 9 | 21,00 m² | 4,50 m. |

El lado mínimo no será en ningún caso inferior a 3,00 m., excepto en los expresamente autorizados.

**4.** Se considerará patio de ventilación, cuando las dependencias que lo utilizan no sean dormitorios, estancias y cocinas, con posibilidad de servir de ventilación a la escalera.

Las dimensiones y superficies de los patios de ventilación serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo del diámetro que se especifica:

| **Nº de plantas** | **Superf. mínima** | **Diámetro Círculo** |
|---|---|---|
| 1, 2 | 6 m² | 2,00 m. |
| 3 | 8 m² | 2,00 m. |
| 4 | 10 m² | 2,50 m. |
| 5 | 12 m² | 3,00 m. |
| 6 | 14 m² | 3,00 m. |
| 7, 8, 9 | 16 m² | 3,50 m. |

**5.** Se consideran patinillos cuando únicamente sirvan como ventilación de cuartos de baño y aseos.

Tendrán una superficie mínima de 1 m². y su dimensión mínima será de 0,70 m.

**6.** El número de plantas determinante de las dimensiones mínimas establecidas en patios interiores, serán las máximas autorizadas por el Plan en cada caso, independientemente de las plantas que se proyecten, ventilen e iluminen al patio.

**7.** Los patios de manzana, patios de luces y patios de ventilación podrán presentar retranqueos en alguno de sus lados. Dichos retranqueos se considerarán patios interiores para ventilación e iluminación de huecos en los siguientes casos:

a) Si el ancho del retranqueo es igual o superior a 3,00 m. en todos sus puntos tendrá siempre la consideración de patio.

b) Si el ancho del retranqueo es inferior a 3,00 m. e igual o superior a 1,50 m. en todos sus puntos tendrá la consideración de patio únicamente hasta una profundidad máxima de 2,00 m. medidos desde el lado del patio en que se encuentra el retranqueo.

c) Si el ancho del retranqueo es inferior a 1,50 m. no se considerará patio.

**Artículo 26.** Altillos.

En planta baja y como elemento accesorio e inseparable de la misma, se podrán construir altillos siempre que quede en ambos elementos una altura mínima libre de 2,20 metros. Los altillos deberán retirarse 3,00 metros como mínimo de la fachada o fachadas y su superficie en planta no ocupará más del 50% de la superficie de la planta baja de la que forma parte.

Los altillos destinados a aparcamiento tendrán igualmente una altura mínima libre de 2,30 m. y deberán retirarse asimismo 3 m. como mínimo de la fachada o fachadas y su superficie en planta no ocupará más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja del edificio no situada en patio de manzana.

**Artículo 27. Trasteros.**

**1.** Son construcciones por encima de la altura edificable y destinadas exclusivamente a depósito de enseres.

Deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Se retirarán, como mínimo, tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.) de la fachada y de, al menos, dos paramentos de los patios de luces.

b) No serán más de uno (1) por vivienda.

c) Su superficie individual no superará los seis metros cuadrados (6 m²).

d) La superficie máxima ocupable será del treinta por ciento (30%) de la superficie de la última planta proyectada, deducidas las superficies de los patios y cajas de escaleras y ascensores.

e) La altura máxima entre el pavimento del trastero y la cara inferior de su forjado de techo no será superior a dos metros veinte centímetros (2,20 m.)

**2.** En edificio con cubierta inclinada podrá destinarse el espacio libre, entre cubierta y el último forjado, para trastero con las dimensiones y superficies anteriormente señaladas. La ventilación e iluminación de éstos se hará en el interior del edificio, nunca a fachada.

## NORMA 7ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.

### Artículo 28. Cierres de parcela.

**1.** Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales. El cierre de las parcelas edificadas será optativo y no obligatorio, salvo disposición específica en contrario.

**2.** La altura máxima será de 2,50 m., contada desde la rasante, permitiéndose como máximo la mitad de su altura máxima permitida opaco y el resto calado.

**3.** En los casos en que las parcelas presenten pendiente, las vallas se escalonarán de forma que la altura máxima de cada tramo no exceda en un 10% de la cota máxima permitida.

**4.** Este tipo de cerramiento podrá aplicarse igualmente a las separaciones entre parcelas y a las divisiones interiores dentro de las parcelas.

**5.** Se permitirán elementos de cierre de carácter decorativo (portones, pérgolas, etc.) totalmente opacos con una altura máxima de 3,00 m., y con una longitud máxima de 15% de la longitud del cerramiento de fachada.

**6.** Se permitirán igualmente elementos decorativos aislados en el cerramiento hasta una altura de 3,50 m., siempre que la suma total de los espesores de los mismos, medidos en el plano de fachada, no supere el 10% de la longitud total de ésta.

***7.** Particularitats per a la subzona C) "Marenys de Rafalcaid" (**17a MOD PLA GENERAL, PP-611).***

*Els tancaments de parcel·la hauran de disposar-se seguint les alineacions oficials dels vials. El tancament de les parcel·les edificades serà optatiu i no obligatori, excepte disposició específica en contrari.*

*La altura màxima serà de 2,50 m, contada des de la rasant i amb la finalitat d'evitar l'efecte de l'embassament i el consegüent perill de trencament brusc, les tanques i tancaments de parcel·la seran permeables al flux de l'aigua a partir de quaranta centímetres d'altura i en tot el seu perímetre.*

*En els casos que les parcel·les presenten pendent, les tanques s'escalonaran de manera que l'alçaria màxima de cada tram no excedisca en un 10 per cent de la cota màxima permesa.*

*Aquest tipus de tancament s'aplicarà igualment a les separacions entre parcel·les i a les divisions interiors dintre de les parcel·les.*

**Artículo 29. Edificabilidad neta sobre parcela.**

**1.** Se entiende como el resultado de dividir la máxima edificación permitida en cada parcela por la superficie de la misma. Se expresa en metros cuadrados de techo edificado por metro cuadrado de suelo de parcela. En el cómputo de la máxima edificación se incluirán todas las superficies abiertas o cerradas incluidos los voladizos y terrazas, siempre que se encuentren cubiertos y cualquiera que fuese la cota de cubrición, a partir de la planta baja. No cuentan las edificaciones auxiliares construidas con elementos fácilmente desmontables y que no confieran carácter de permanencia a la construcción.

**2.** En el cómputo de la máxima edificación en las zonas de la playa y para el uso hotelero exclusivo, se estará a lo regulado en las normas correspondientes.

**3.** La cubierta o aleros de la última planta no computará como elemento de cubrición, siempre que no supere los 50 cm. de vuelo.

**4.** En las zonas con tipología de edificación aislada del suelo urbano de la playa, del urbanizable lindante con la carretera Natzaret-Oliva, de la zona y Sector Universitat, así como las manzanas 17, 18-A, 18-B y 31 del Área del Grau, se permitirá el cómputo alternativo y opcional de la edificabilidad, en las condiciones y formas siguientes:

a. Solares con frente a un solo vial.
b. La planta baja del edificio se situará en todo caso por encima de la rasante del terreno, siendo la cota máxima del piso de dicha planta de 0,30 m. respecto de la rasante, medida en la parte más próxima al linde o frente de parcela y allí donde la rasante tenga mayor cota.
c. Solares con frente a viales sin continuidad de fachada.
d. Se cumplirán las condiciones del apartado anterior hasta una profundidad equidistante de las alineaciones opuestas.
e. Solares con frente a dos o más viales con continuidad de fachadas.

- Se cumplirán las condiciones del apartado a) siempre que la diferencia de cotas de la planta baja respecto de la rasante no sea superior a 1,00 metros. En caso contrario, se dividirá la planta baja en los tramos suficientes de forma que se cumpla dicho requisito.

- En cualquier caso, para aplicar el cómputo alternativo y opcional de la edificabilidad, bastará con cumplir la condición de que el techo de la planta baja no supere la altura de 4,25 metros sobre la rasante.

- Siempre que la planta baja no se destine a vivienda, ni supere la altura de 4,25 m. sobre la rasante, la edificabilidad de esta planta se calculará deduciendo la parte proporcional de la superficie en planta situada hasta la cota de 2 m. sobre rasante (así: en una planta baja de 3,10 m. de altura sobre rasante, se computará 1,10/3,10 = 35'48% de la edificabilidad).

***5.*** *A l'Illa VUA-7 del Sector 5 Parc Nord es reajusten els paràmetres de l'Ordenança d'aquesta illa que consten al Pla Parcial, per al manteniment de les condicions d'edificabilitat i densitat, alterades per exigències de la normativa sectorial de ferrocarrils. Veure Norma 28, Article 117, Títol II, Capítol II,*

*Secció 7ª.* ***(2a MOD P.G. Modificació puntual ordenació illa "VUA-7" Parc Nord, PP-588).***

**Artículo 30. Edificabilidad mínima.**

La edificabilidad mínima permitida se establece en el 20% de la máxima autorizada. En zonas industriales la edificabilidad mínima permitida vendrá dada en función del tipo de actividad y de sus necesidades específicas.

**Artículo 31. Ocupación máxima de parcela.**

Se expresa en tanto por ciento y se medirá por la superficie de proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen edificado, incluidos los cuerpos y elementos salientes, sótanos y edificaciones auxiliares sobre rasante, y referida a la superficie total de la parcela.

Se excluyen de este cómputo las construcciones destinadas exclusivamente a piscinas e instalaciones deportivas.

**Artículo 32. Dimensiones máximas de la edificación.**

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

**Artículo 33. Medición de la** altura edificable**.**

a) La cota de rasante para la medición de la altura edificable, será la media ponderada de las cotas de rasante de acera de los frentes de parcela siempre que la diferencia entre esta cota de rasante y la máxima y mínima de los frentes de parcela sea menor que 0,50 m.

b) Cuando la aplicación de la regla precedente dé lugar a diferencias de cotas superiores a 0,50 m. se dividirá la parcela en los tramos necesarios que cumplan, aisladamente considerados, la regla precedente.

c) Cuando por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta, se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes, medida desde el piso de la planta inferior, y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

d) En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más menos 1,50 metros en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja.

*e) A l'Illa Comercial del Sector 5 Parc Nord, es modifica el nombre de plantes permès, que queda establert en III, sent l'altura de cornisa 14 m. Veure Norma 28, Article 117, Títol II, Capítol II, Secció 7ª.* ***(1a MOD P. G. Modificació puntual de la Zona de serveis d'interès públic i social, PP-583).***

**Artículo 34. Separación a lindes, a frente de parcela y entre edificaciones de la misma parcela.**

**1.** Se definen como distancias mínimas a que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes de los lindes, frente de parcela u otra edificación, medidos por las distancias desde el plano o superficie reglada vertical que pasa por el linde, frente de parcela u otra edificación a las aristas del cuerpo de edificación más próximo.

**2.** Los sótanos respetarán las separaciones a lindes y a frente de parcela en un 50% de los establecidos con carácter general, siempre que se hallen por encima de la rasante.

**3.** Todas las construcciones que se hallen bajo rasante podrán adosarse a los lindes y a frentes de parcela.

**4.** Las construcciones comprendidas entre la cota + - 0,00 y + 1,25 m. podrán adosarse a los lindes y frente de parcela, siempre que se destinen exclusivamente a elementos tales como pasillos, escaleras, jardines y solariums.

**5.** Los umbráculos para vehículos realizados con elementos fácilmente desmontables metálicos o similares, con exclusión de los de obra de fábrica y hormigones, y que no superen la altura de 2,50 m., podrán adosarse a lindes y a frente de parcela, debiendo garantizar el vertido de las aguas pluviales de la cubierta en la propia parcela.

***6.*** *Al Sector 5 Parc Nord la retirada a vials serà de 3 m. No obstant això aquesta reculada podrà reduir-se o suprimir-se sempre que es tracte d'un projecte unitari d'edificacions per a tota l'illa, com a parcel·la única i indivisible, que complisca les condicions següents:*

*a) L'ocupació en planta per damunt de la rasant no superarà el 60% de la superfície de la parcel·la,*
*b) serà obligatòria la separació mínima de 3,00 m. a front de parcel·la, al menys en un 25 por 100 del perímetre definit per las alineacions exteriors de l'illa,*
*c) serà obligatori l'establiment d'una retirada mínima de les construccions de 5 metres en planta baixa i superiors front a carrers d'amplària inferior a 6 metres. Veure Norma 28, Article 117, Títol II, Capítol II, Secció 7ª.* ***(1a MOD Pla General, Modificació puntual de la Zona de serveis d'interès públic i social, PP-583).***

**Artículo 35. Voladizos o cuerpos salientes.**

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

**Artículo 36. Edificaciones auxiliares.**

**1.** Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos,

paelleros, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las normas de cada "zona". Excepcionalmente cuando la edificación auxiliar sobresalga menos de 2,00 metros de la cota del terreno, las separaciones a lindes o frente de parcela podrá reducirse a la mitad del fijado en el caso general.

**2.** Excepcionalmente, en las Zonas Residenciales Núcleo Primitivo e Intensiva de la Playa Norte y la Semi-Intensiva, comprendida entre el sistema general portuario y la Avinguda de la Pau, se permitirá la cubrición y cerramiento perimetral de locales situados en planta baja o sótano que se destinen a establecimientos abiertos al público (comercios, bares, restaurantes y análogos), mediante la instalación de elementos totalmente desmontables, rígidos o flexibles, de incuestionable calidad constructiva, que deberán mantenerse en perfecto estado de conservación. Quedan excluidos los materiales pétreos, cerámicos y los opacos en más de un 20% de su superficie empleados en los cerramientos perimetrales.

Las instalaciones permitidas por la norma quedan exentas de la obligación de separarse del frente de parcela, y también de colindantes si éstos prestan su conformidad de forma expresa.

Dichas instalaciones no computarán a efectos de edificabilidad, ni de ocupación máxima de parcela.

En ningún caso superarán los 3,50 m. de altura libre cualquiera que sea la cota del forjado de la planta baja y siempre que dicha planta tenga tal consideración.

**3.** Por razones de estética se evitarán las vistas directas de tendederos y similares desde la vía pública.

**Artículo 37. Consideraciones especiales.**

**1.** En las zonas con tipología de edificación aislada del suelo urbano de la playa, del urbanizable lindante con la carretera Natzaret-Oliva, de la zona y Sector Universitat, así como en las manzanas números 17, 18ª, 18B y 31 del Área del Grau, sólo se permite por debajo de la rasante el uso de aparcamiento y trasteros. Los restantes usos, incluidos los accesos a edificaciones (zaguanes, ascensores, contadores, etc.), deberán implantarse por encima de la rasante.

Se exceptúa de la normativa anterior las parcelas o parte de parcelas incluidas en las manzanas situadas en la primera línea de la playa, en una profundidad de la mitad de dichas manzanas recayentes al Passeig Martítim, en las que esta normativa será de aplicación voluntaria y opcional.

**2.** Excepcionalmente, en las plantas sótanos construidas al amparo de licencias otorgadas, regirán los usos permitidos con anterioridad.

## NORMA 8ª. CONDICIONES DE USO.

**Artículo 38.** Las Normas particulares de cada zona o ámbito concretarán los usos permitidos y prohibidos y los planes que desarrollen el Plan General detallarán el alcance de cada uso permitido y prohibido.

**Artículo 39.**

**1.** A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Por razón de su idoneidad, los usos se dividen en prohibidos, permitidos y transitorios.

b) Por razón del usuario, los usos se dividen en públicos y privados.

c) Por razón de su función, los usos se dividen en: vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, industrial y aparcamientos.

**2. Usos permitidos , prohibidos y transitorios**: Son usos permitidos aquéllos que el Plan admite expresamente para cada ámbito, prohibidos los que el Plan señala como no admitidos en cada ámbito por su incompatibilidad con los permitidos y los transitorios los establecidos por tiempo limitado en función de los objetivos de la ordenación para determinadas zonas.

**3. Usos públicos y privados**: Son usos públicos los desarrollados por la Administración Pública por gestión directa o indirecta, y privados los desarrollados por particulares.

**4. Uso de Vivienda**: Es el referido al alojamiento o residencia personal o familiar. Puede ser unifamiliar o plurifamiliar según se trate de viviendas independientes o de conjuntos con accesos y elementos comunes.

**5. Uso Residencial**: Corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios, tales como residencias, asilos, hogares de ancianos, y al alojamiento temporal para transeúntes, tales como hoteles, aparthoteles, moteles y, en general, los del ramo de hostelería.

**6. Uso Comercial**: Corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.

Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

**7. Uso de Oficinas**: Comprende las actividades administrativas y burocráticas, públicas o privadas, los de banca, bolsa, seguros y los despachos profesionales.

**8. Uso Cultural**: Incluye las actividades educativas, de la enseñanza en todos sus grados y modalidades, museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y análogos.

**9. Uso Deportivo**: Incluye las actividades para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

**10. Uso Sanitario**: Comprende las actividades relacionadas con la salud y al tratamiento y alojamiento de enfermos tales como consultas, clínicas, laboratorios, dispensarios, ambulatorios, sanatorios, hospitales y residencias sanitarias.

También se incluyen en el uso sanitario las clínicas veterinarias y establecimientos análogos.

**11. Uso Religioso**: Es el destinado a actividades de culto, tales como conventos, centros parroquiales, templos, iglesias, capillas, oratorios, centros parroquiales y análogos.

**12. Uso Recreativo**: Es el destinado a manifestaciones comunitarias, reunión y tiempo libre, tales como espectáculos, salas de reunión, discotecas, salones de juegos recreativos, casinos, bares, cafeterías, restaurantes y asimilables.

**13. Uso Industrial**: Comprende las actividades de obtención de materias primas, su transformación y transporte, los almacenes destinados a la conservación, depósito y distribución de productos, para suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, sin servicio de venta directa al por menor, los talleres de reparación, las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes, y, en general, aquellas actividades que, por los materiales utilizados, manipulados o despachados o por los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros, incomodidades o daños a las personas o a los bienes.

**14. Uso de Aparcamiento**: Es el destinado al estacionamiento de vehículos en espacios privados o de dominio público adscritos a un servicio público o patrimoniales.

**Artículo 40. Simultaneidad de usos.**

Cuando una actividad comprenda más de un uso permitido y compatibles entre sí , cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las normas específicas aplicables.

**Artículo 41. Disposiciones sobre uso industrial.**

Los usos industriales se clasifican en las categorías y situaciones que se relacionan, en función del grado de incomodidades, efectos nocivos para la salud, daños y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente y entorno en que están situadas.

**1. Categorías:**

**1ª Categoría . Industria Reducida**: Actividades compatibles con los usos restantes, incluido el de vivienda.

**2ª Categoría. Industria Pequeña**: Actividades compatibles con los usos comercial, aparcamiento, oficinas vinculadas a la industria e incompatibles con los usos restantes.

**3 ª Categoría . Industria Mediana** : Actividades admitidas sólo en zonas industriales, por su incompatibilidad con los usos restantes.

**2. Situaciones:**

Para determinar los emplazamientos de las actividades correspondientes a las tres categorías anteriores, se establece la gradación de situaciones siguiente:

**Situación 1ª**: Plantas piso en edificio de viviendas y en plantas inferiores de las mismas con acceso a través de espacios comunes.

**Situación 2ª**: Plantas bajas y sótanos con acceso exclusivo e independiente.

**Situación 3ª**: Edificios o locales situados en el patio de manzana con acceso independiente y zona privada de carga y descarga en el interior del local.

**Situación 4ª**: Edificios destinados exclusivamente al uso industrial en zonas donde se permitan los restantes usos con zona destinada a la carga y descarga de materiales.

**Situación 5ª**: Edificios situados en zonas industriales.

**3. Clasificación de las actividades en función de su calificación:**

Para la calificación de las actividades en "molestas", "insalubres', "nocivas" y "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, Ley Valenciana 3/1989, de 2 de mayo sobre Actividades Calificadas y en las disposiciones modificativas y de desarrollo del mismo o a lo que establezcan las que lo sustituyan .

Para la determinación de los grados de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad, las actividades se clasifican en índices y grados de intensidad, según establece el Anexo II del Nomenclator de la Ley Valenciana 3/1989 de Actividades Calificadas.

**4 .** La **definición de las categorías** se realiza gradualmente, en función de los niveles de molestia, en la forma siguiente:

**4.1. La 1ª Categoría de Industria Reducida** comprende aquellas actividades que pueden situarse en los edificios de viviendas por no causar molestias y ser convenientes para el servicio de las zonas donde se emplacen. Se incluyen los pequeños talleres de reparaciones, obradores y otros de naturaleza análoga en los que el horario de trabajo, el reducido número de operarios, las reducidas dimensiones del local, la pequeña entidad de la maquinaria a emplear y escasa o nula producción de molestias de cualquier orden, permite su emplazamiento en edificios de usos residenciales.

**4.2. La 2ª Categoría de Industria Pequeña** comprende aquellas actividades que, aun adoptándose medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, circunstancia que excluye el ejercicio de las mismas en locales contiguos a viviendas. Comprende la pequeña industria en general y los almacenes.

Quedan excluidas de esta categoría las actividades con la calificación de insalubres.

**4.3. La 3ª Categoría de Industria Mediana** comprende aquellas actividades no incluidas en las categorías anteriores que, por sus niveles de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad sólo pueden autorizarse en zonas de uso preferente industrial, tales como el polígono Alcodar.

**4.4. Usos permitidos por situaciones y categorías en función de los grados de calificación:**

| **INDUSTRIAS** | **SITUACIONES** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **PRIMERA** | **SEGUNDA** | **TERCERA** | **CUARTA** | **QUINTA** |
| **REDUCIDA** | NO (1) | SI | SI | SI | SI |
| **PEQUEÑA** | NO | NO | SI | SI | SI |
| **MEDIANA** | NO | NO | NO | NO | SI |

(1) .- Se admiten aquellas actividades cuyo desarrollo origine molestias de grado igual o menor que el uso de vivienda.

**5.** Se entiende por **actividades de servicios** las que deban prestarse a una comunidad de viviendas o residentes. Comprende las instalaciones de climatización, de calefacción, de manutención, de aparatos elevadores y otras análogas.

**6.** Se entiende por **instalaciones auxiliares de una industria** los depósitos para combustibles destinados a suministro propio, calefacción, elementos de transporte interno y manutención, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos, al servicio de la actividad propia.

**7.** Las actividades definidas en los dos apartados anteriores se ajustarán a sus reglamentaciones específicas y, en general, quedarán excluidas de las categorías industriales, salvo que su entidad, nivel de molestias o peligrosidad las hagan asimilables a dichas categorías industriales.

## NORMA 9ª. LÍMITES A LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES.

### Artículo 42.

**1.** Se establecen las siguientes **limitaciones en razón de los efectos producidos por el ejercicio de las actividades**:

### A) Fuego y explosión.

Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como con los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir las disposiciones pertinentes que se dicten por los organismos públicos en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán, como mínimo, de tercera categoría.

### B) Radiactividad y perturbaciones eléctricas.

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

La instalación de "Rayos X" para usos médicos, se permitirá con el aislamiento necesario, que impida la emisión de radiaciones al exterior.

Los niveles de ruido procedente de todo uso o equipo y los transmitidos no podrán exceder de los valores establecidos en la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones.

### C) Deslumbramientos.

Desde los puntos de medida especificados en el apartado 2 de esta norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

**D) Humos.**

La evacuación de gases, polvos , humos u otras emisiones a la atmósfera, se hará a través de chimeneas cuya desembocadura deberá sobrepasar, al menos en tres metros la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 20 metros y siempre de forma que , por las condiciones del entorno, no cree molestias a los vecinos ni afecte al medio ambiente.

En el supuesto de la instalación anterior sistema de evacuación no fuese posible por razones técnicas, podrá sustituirse por un filtrado eficaz de humos homologado y que, previas las pruebas que los técnicos municipales consideren oportuno realizar, se demuestre suficientemente eficaz para garantizar la ausencia de molestias a terceros.

Los niveles de emisión máximos no podrán superar los indicados en el Decreto 833/1975 de Protección del Medio Ambiente atmosférico.

En el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerados de concentración de gases, vapores, humos, polvo y nieblas en el aire, que se definen en el Anexo del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y normas derivadas y concordantes.

**E) Olores.**

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

**F) Vertido de aguas residuales.**

Las aguas residuales domésticas verterán directamente a la red de alcantarillado o en el caso de no existir alcantarillado o resultar insuficiente se dispondrá de una estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva u otro sistema que garantice la depuración de éstas . Queda expresamente prohibida la depuración mediante fosas sépticas.

Las aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales y las aguas residuales industriales podrán verter a la red de colectores municipales , previa depuración en la propia parcela siempre que alcancen las características y concentraciones máximas permitidas por la Ordenanza Municipal de Aguas Residuales.

**G) Otras formas de contaminación.**

**1.** No se permitirá ningún tipo de emisiones de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar daños a la salud de las personas, de los animales o de las plantas y a clases de propiedad o que causen suciedad.

**2.** Los **lugares de observación** en los que se determinaran las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes, en los limites exteriores de la línea de solar o parcela o del muro

edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, y, en su caso, los que se regulen en la normativa específica.

**3. La regulación de emisiones y recepciones de ruidos y vibraciones** se contiene en la correspondiente Ordenanza Municipal, en la que se detallan, entre otras materias, su objeto, ámbito de aplicación y competencias, definiciones, unidades, niveles e índices de valoración de ruidos y vibraciones, instrumentos y condiciones para su medición, condiciones exigibles a actividades productivas, terciarias y de equipamiento, en establecimientos públicos, regulación del ruido generado por el tráfico y por otras actividades de personas, animales, sistemas de reproducción sonora, aparatos domésticos, alarmas, regulación de la inspección, derecho sancionador y disposiciones transitorias de adaptación de las actividades a la nueva normativa.

Por su incidencia directa o indirecta en materia de edificación y uso del suelo, se incorporan a las presentes Normas las determinaciones siguientes:

A) Las **condiciones acústicas** exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas (NBE-CA-88) o en aquella que la sustituya.

B) En los edificios de uso residencial que puedan albergar en su planta baja actividades calificadas como molestas por ruidos y vibraciones, el índice de **aislamiento acústico** a ruido aéreo exigido al forjado de planta primera será de 55 dBA.

C) Los aparatos elevadores, las instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás **servicios de los edificios** serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora a los locales y ambientes próximos acorde con los niveles recomendados en el Anexo 5 de la referida NBE-CA-88.

D) Los titulares de las actividades están obligados a adoptar las medidas de **insonorización** de sus fuentes sonoras y de aislamiento acústico de los locales para cumplir en cada caso las prescripciones establecidas; disponiendo si fuera necesario de sistemas de ventilación forzada de modo que puedan cerrarse los huecos o ventanas existentes o proyectados.

E) **Zonas acústicamente degradadas**: en las zonas del municipio donde existan actividades destinadas al uso de establecimiento público y los niveles generales de recepción externa, producidos por la adición de las múltiples actividades existentes y por la actividad de las personas que las utilizan, superen en más de 15 dB-A los niveles de recepción externa fijados en la Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas oportunas para reducir el nivel sonoro exterior, tales como limitaciones en el uso de fuentes sonoras en los referidos establecimientos, restricciones en el régimen de horarios o establecimiento de restricciones al trafico rodado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

F) **Declaración de Zonas Saturadas por efectos aditivos**: en los supuestos regulados en el apartado precedente, el Ayuntamiento podrá acordar la declaración de zonas acústicamente saturadas (ZAS), con sujeción al procedimiento siguiente:

a) Incoado el expediente por resolución de la Alcaldía, los Servicios Técnicos Municipales emitirán informe en el que deberá constar:

- estudio sonométrico, donde se justifique que el nivel sonoro del conjunto de fuentes sonoras supera el nivel antes indicado en esta Ordenanza.

- plano de delimitación de la Zona Acústicamente Saturada, de acuerdo con el estudio anterior, así como la Zona de Respeto que la circunde, en su caso, formada por una franja de un ancho mínimo de 50 metros alrededor de aquélla, cuya finalidad es evitar que la contaminación sonora existente se extienda a las zonas limítrofes y cuyo ámbito se delimitará atendiendo a las características propias de la estructura urbana, en cada caso, y a los resultados del estudio sonométrico en el entorno de la zona a declarar acústicamente saturada.

- informe donde se establezca el tipo y características de los establecimientos o actividades, que en su conjunto generen la saturación.

- propuesta de medidas generales o individuales a adoptar.

b) La documentación descrita se someterá a información pública por plazo de 20 días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión en la localidad.

c) A la vista de los informes emitidos y del resultado de la información pública, la declaración de ZAS se realizará mediante acuerdo del Ayuntamiento en Pleno que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia. En dicho acuerdo se determinará:

- el ámbito territorial de la ZAS.

- el régimen especial aplicable.

- entrada en vigor.

d) Las ZAS quedarán sujetas a un régimen especial de actuaciones que perseguirá la progresiva reducción de los niveles sonoros, hasta alcanzar los establecidos con carácter general en esta Ordenanza. En función de las circunstancias concurrentes, podrán adoptarse todas o algunas de las medidas siguientes:

- limitación de régimen de horarios de acuerdo con la normativa vigente.

- prohibición o limitación horaria de colocación de mesas y sillas en la vía pública y, en su caso, retirada temporal de las licencias concedidas al efecto.

- establecimiento de restricciones para el tráfico rodado.

- establecimiento de límites de emisión más restrictivos que los de carácter general, exigiendo a los titulares de las actividades las medidas correctoras complementarias.

- prohibición de instalar, modificar, o ampliar las actividades, que expresamente se determinen y que puedan ser origen de la saturación, incluso en la Zona de Respeto.

- prohibición de actividades comerciales o publicitarias en la vía pública.

- cualquier otra medida tendente a la consecución del nivel de ruido regulado en esta Ordenanza.

e) Una vez se haya conseguido reducir el nivel de ruido exterior hasta el límite máximo previsto, se dejará sin efecto la declaración de ZAS por acuerdo del Ayuntamiento Pleno que se publicará igualmente en el B.O.P., sin perjuicio de que se mantengan determinadas limitaciones tendentes a garantizar la observancia de dicho nivel máximo de ruido externo.

## NORMA 10ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE APARCAMIENTO.

### Artículo 43. Definición.

**1.** Aparcamientos son los espacios situados en el subsuelo, en el suelo o el vuelo de las edificaciones y los ocupados por las instalaciones mecánicas especiales, destinadas a la guarda de vehículos automóviles .

**2.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los aparcamientos municipales en terreno de dominio público, se regirán por sus respectivos títulos de concesión.

***3.*** *Condicions de les edificacions de domini públic adscrites a un servei públic en la plaça Tirant lo Blanc.*

*Es permet una ocupació màxima del 15% de la superfície de la plaça i seran d'una sola altura, excepte a la mitgera de l'edifici que recau al carrer Oliva, que tindrà IV altures, per tal d'evitar que la mitgera quede vista. La superfície màxima en planta d'aquest edifici serà de 300 m².* ***(27a MOP PLAN GENERAL "Conveni Cornisa Riu Serpis–Canonge Noguera", PP-612).***

### Artículo 44. Condiciones de los aparcamientos.

**1.** Los aparcamientos pueden situarse en las plantas de los edificios, en edificios independientes, en parcelas interiores y en patios de manzana, siempre que cumplan la normativa propia del uso y no se menoscaben las condiciones estéticas de los edificios y su entorno.

**2.** La superficie mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiese, u otros usos como almacenillos, vestíbulo de llegada de ascensores, etc.

**3.** La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos u otros elementos, será de 2'30 por 4'60 metros de anchura y longitud, libres de soportes estructurales. El numero de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados útiles por plaza.

**4.** La dimensión del ancho de calle será como mínimo de 3 metros y el radio de giro mínimo en el eje de 4,50 metros. Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 4,60 x 2,30 m.

**5.** Los aparcamientos deberán tener un hueco de acceso con una anchura mínima de tres metros, en calles de anchura igual o superior a 12 metros y de 4 metros en calles de anchura inferior a 12 metros . En los casos de aparcamientos con una capacidad superior a 100 plazas el hueco de acceso será de 6,00 metros, o bien tendrá dos huecos independientes con la anchura definida anteriormente en función del ancho de la calle.

**6.** Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16 por 100 y las rampas con vuelta o giro el 12 por 100; su anchura mínima será de tres metros y su radio de giro, medido en el eje, será como mínimo de seis metros. Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6,00 metros con dos sentidos de circulación diferenciados o existirán dos rampas independientes con un ancho de 3,00 metros cada una.

**7.** Todos los aparcamientos dispondrán de una meseta de acceso con una anchura igual al hueco mínimo , con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5,00 metros, sin incluir en esta superficie la de uso publico (como aceras de peatones, etc.), y con pendiente menor del 5%. En el ámbito del P.E.R.Y.M.M.U. la meseta de acceso podrá reducirse a 3,50 metros y la pendiente de la rampa podrá incrementarse al 20 por cien.

**8.** Si la puerta del aparcamiento se sitúa en el plano de la fachada o en la meseta tendrá el ancho mínimo de ésta, y si se sitúa en contacto con la rampa tendrá el ancho mínimo de ésta. Las puertas en funcionamiento no podrán invadir en ningún caso la vía pública.

**9.** La altura libre no podrá ser inferior a 2'30 metros en ningún punto.

**10.** Garajes en viviendas unifamiliares: En viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las particularidades siguientes :

- Meseta : Superficie mínima 2,70 x 2,50 metros. Pendiente máxima 6%.
- Hueco de acceso mínimo : 2,70 metros.
- Superficie mínima de garaje : 14 m².
- Dimensiones mínimas : 2,55 x 4,80 metros (anchura y longitud)

**11.** Ventilación: La evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará según lo dispuesto en la legislación sectorial vigente , HD-91, R.E.B.T, NBE-CPI/96 o normativa que la sustituya.

**12.** Iluminación: Estarán dotados de alumbrado artificial de intensidad suficiente para realizar las maniobras en las exigibles condiciones de visibilidad y seguridad. Las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas vigente.

**13.** En lo referente a la protección contra incendios, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas de aplicación.

**14.** Aparatos montacoches: Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso al aparcamiento. Cuando el acceso se realice por este sistema se instalará un aparato por cada 25 plazas o fracción.

### Artículo 45. Previsión de aparcamientos en los edificios.

**1.** Sin perjuicio de la normativa aplicable a casos específicos, en las edificaciones de nueva planta será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento, en el interior del

edificio o en terrenos edificables del mismo solar, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m²) por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobras, isletas y aceras.

**2.** No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la reserva de plazas de aparcamientos en edificaciones de nueva planta podrá situarse en parcela distinta a la que se proyecta edificar, siempre que el acceso al aparcamiento desde la vía pública se sitúe a una distancia menor de 30 metros de las alineaciones oficiales exteriores de manzana donde se emplaza la edificación; todo ello sin perjuicio de posibles desafecciones ulteriores de las superficies destinadas inicialmente a tales usos, previas las afecciones de otras superficies en las condiciones enumeradas.

**3.** Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de viviendas con bajos comerciales sin uso específico:

- Hasta 500 m² de superficie construida: 0 plazas.
- Más de 500 m² de superficie construida: 1 plaza por cada 150 m² o fracción.

b) Edificios de uso exclusivo para oficinas, despachos, bancos y similares; o edificios con oficinas, despachos, bancos y similares:

Una plaza de aparcamiento par cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) de superficie construida.

c) Edificios de uso exclusivo comercial:

Una plaza de aparcamiento par cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) de superficie construida.

d) Comercios de alimentación, minoristas o mayoristas y grandes superficies , situados en edificios con otros usos:

Sin perjuicio de cumplir con el apartado a, los establecimientos destinados a usos comerciales deben prever:

- Hasta 300 m² de superficie de venta: 0 plazas.
- A partir de 300 m² de superficie útil de venta: 1 plaza cada 100 m² o fracción.

e) Hoteles, Residencias y similares:

- Hoteles de cinco estrellas, no inferior al 50% del número total de habitaciones.
- Hoteles de cuatro estrellas, no inferior al 25% del número total de habitaciones
- Hoteles de tres estrellas, no inferior al 20% del número total de habitaciones
- Los restantes, no inferior al 15% del número total de habitaciones.

f) Clínicas, Sanatorios, Hospitales:

Una plaza de aparcamiento par cada diez camas.

g) Edificios de uso exclusivo para Industrias y almacenes:

Una plaza de aparcamiento par cada 200 m² de superficie construida.

***4.** Càrrega i descàrrega de mercaderies o efectes a la via pública.* ***(19a MOD PLA GENERAL; PP-616).***

*A. Les operacions de càrrega i descàrrega de mercaderies o altres efecte, a la via publica u altres espais públics dotacionals, es permeten, amb caràcter excepcional i es realitzen d'acord amb la legislació i les ordenances municipals vigents, en especial la reguladora del Trànsit Urbà.*

*B. Els locals o dependències destinats a usos o activitats, comercials o no, que generen operacions de càrrega i descàrrega de mercaderies o altres efectes més d'una vegada al semestre, han de disposar d'un recinte propi amb espai suficient per a dur a terme aquestes operacions. S'exceptuen els habituals repartiments domiciliaris en xicotets comerços o locals anàlegs, sense perjudici de l'aplicació a aquests, en tot cas, de l'Ordenança de Trànsit Urbà.*

*C. Als efectes previstos en els apartats precedents, en les sol·licituds de llicències d'ús s'especificaran detalladament les característiques, el mode d'operar, periodicitat i la resta de singularitats de l'activitat en relació amb les referides operacions de càrrega i descàrrega.*

*D. L'incompliment de les determinacions anteriors comportarà l'adopció de mesures provisionals o definitives per a impedir les operacions no ajustades a normativa, d'acord amb la legalitat vigent.*

## NORMA 11ª. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL CENTRE HISTÒRIC.

### Artículo 46. Definición y objetivos.

Comprende el ámbito de cada una de las subzonas siguientes:

- Subzona A) "La Vila" y "Vilanova".
- Subzona B) "Raval".
- Subzona C) "Primer Ensanche".
- *Subzona D) "Plaça Tirant lo Blanc"*

*Règim especial subsòl vial que uneix la plaça Tirant lo Blanc i el carrer Canonge Noguera.*

*El vial, com a dotació pública, s'integra en el domini públic municipal, a excepció d'una part del seu subsòl, se situarà per sota de la cota d'1,40 m., de la rasant del carrer i amb una caixa màxima de 6,9 m, que es manté com a domini privat subjecte a les condicions següents:*

*A) Es destinarà exclusivament a corredor de connexió i pas a espais units per aquest.*
*B) La construcció del corredor s'executarà i se sufragarà integrament pels propietaris beneficiaris, amb materials resistents i impermeables que permeten l'ús i la utilització sense restriccions de les pertinences del domini públic municipal.*
*C) El manteniment del corredor anirà a càrrec dels propietaris, així com les obres que, en un futur, foren necessàries per a la seua conservació en les condicions de l'apartat anterior.*
*D) Són causes d'incorporació del corredor al domini públic municipal la no construcció d'aquest en el termini estipulat en l'acord entre l'Ajuntament i els propietaris, i l'incompliment d'obligacions per part d'aquests.* ***(27a MOD PLA GENERAL "Conveni Cornisa Riu Serpis–Canonge Noguera", PP-612).***

**Artículo 47.** Es de aplicación la normativa contenida en el Plan Especial de Revitalización y Mejora del Medio Urbano, con las singularidades siguientes:

**1. Recintos amurallados de Santa Clara y calle Alzira:** En la documentación gráfica del Plan General, se delimitan los espacios de actuación preferente ocupados por los restos de murallas de la Ciudad y de su entorno, los cuales se integran, como dotaciones, al dominio público municipal, con sujeción al régimen especial siguiente:

A. Edificaciones existentes: en tanto no pasen a titularidad pública, se permitirá la ejecución de obras de conservación y las de consolidación en edificios que no se hallen en situación de ruina; quedando prohibidas las que impliquen incremento de volumen.
B. Se establece, en favor de los propietarios de edificios con defecto de edificabilidad sobre la máxima permitida por el Plan, el derecho a optar por la venta inmediata al Ayuntamiento, a partir de la vigencia del Plan modificado, bien de la totalidad del inmueble y sus derechos, bien del derecho de superficie o vuelo no consumido.

**2. Otros recintos amurallados del Centro Histórico:** Además de las actuaciones preferentes consignadas en el apartado anterior, se establece la obligación de conservar y, en su caso restaurar, las murallas existentes en el ámbito del Centro Histórico, con arreglo a la legislación sectorial de patrimonio cultural. Las protecciones y restauraciones se instrumentarán a través de planes especiales o, en su caso, de proyectos municipales autorizados por la Administración Autonómica.

**3. Tipo de ordenación.**

Será el de edificación según alineaciones de vial o entremedianeras.

**4. Condiciones de la edificación.**

Son de aplicación las definiciones contenidas en la Norma 3ª, las condiciones de habitabilidad de las viviendas contenidas en la Norma 4ª y las condiciones generales de los elementos comunes contenidas en la Norma 5ª.

**5. Condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial.**

Son de aplicación las condiciones establecidas en la Norma 6ª, referidas a:

A) Subzona A "La Vila" y "Vilanova".

- línea de fachada.
- medianera.
- medición altura edificable.
- altura mínima edificable.
- elementos salientes.
- patios interiores.
- altillos.
- trasteros.

B) Subzona B "Raval".

- línea de fachada.

- medianera.

- medición altura edificable.

- altura mínima edificable.

- elementos salientes.

- patios interiores.

- altillos: sólo en las parcelas recayentes a la calle Menéndez y Pelayo.

C) Subzona C "Primer Ensanche".

- línea de fachada.

- medianera.

- medición altura edificable.

- altura mínima edificable.

- voladizos o cuerpos salientes.

- elementos salientes.

- patios interiores

- altillos.

- trasteros.

*D) Subzona D) "Plaça Tirant lo Blanc"*

*Habitatges amb alineació a la plaça o al carrer de vianants de nova creació.*

- *línia de façana.*

- *mitgera.*

- *mesurament altura edificable.*

- *altura mínima edificable.*

- *patis interiors*

*- entresolats.*

*No s'admeten elements ixents.*

*Es permeten trasters, d'acord amb les condicions generals i les grafiades en plànol adjunt.*

*Quant a buits i materials de façana, es compliran les particularitats següents:*

*1r Els buits hauran d'ordenarse mitjançant de línias imaginàries, tant en horitzontal com en vertical. El nombre de línies imaginàries vindrà pautat pels buits que es disposen a l'última planta.*

*2n No s'admetran més de dos tipus diferents de buits per façana. La seua dimensió, en cap cas serà menor de dos metres quadrats.*

*3r El tractament interior dels bueits serà el de tancaments metàl·lics. No s'admeten els colors clars ni anoditzats en color natural de l'alumini. Es recomanen colors foscos que oferisquen una lectura unitària del buit.*

*4t En cap cas, s'admeten retancaments de buits que sobreïsquen del plànol de façana. L'àmpit i la llinda poden ser, si és el cas, de pedra natural, sempre que no sobrepassen les línies interiors dels brancals.*

*5t El tractament superficial de façanes serà continu i uniforme, sense canvi de material, permetent distingir, si és el cas, els diferents plans de composició d'aquesta, així com la planta baixa de la d'habitatges. S'admeten els aplacats de pedra, sempre que es tracte de pedres naturals sense polir i la seua superfície siga homogènia, sense vetes. El tractament de les plantes baixes serà unitari i d'acord amb el disseny de les façanes.* ***(27a MOD PLA GENERAL "Conveni Cornisa Riu Serpis – Canonge Noguera", PP-612).***

**6.** Parcela **mínima edificable.**

Constituirá parcela mínima edificable aquella que, reuniendo los requisitos establecidos por la norma urbanística, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el Plan

*A la Subzona D), i a les parcel·les que recauen al vial de nova obertura, serà condició de parcel·la mínima edificable que tinguen façana als espais públics següents: Plaça del*

*Tirant, vial de nova obertura i carrer de Baix. Amb independència que la seua construcció puga executar-se per fases, el projecte resoldrà, amb caràcter unitari, el tractament estètic del conjunt, i les seues instal·lacions i connexions a les xarxes d'infraestructures urbanes, tant existents com de nova creació.* ***(27a MOD PLA GENERAL "Conveni Cornisa Riu Serpis – Canonge Noguera", PP-612).***

**7.** Alineaciones Oficiales**.**

Son las establecidas en la documentación gráfica del Plan.

***29a MOD PLA GENERAL, "REVITALITZACIÓ I MILLORA DEL MEDI URBÀ I NORMALITZACIÓ DE FINQUES AL CARRERÓ SANT PONÇ", PP-641.*** *Es concreta aquesta modificació en la supressió del carreró Sant Ponç, situat a la subzona B) Raval de la Zona Residencial Centre Històric.*

*Encara que en la documentació gràfica del Pla General no consta com a vial l'esmentat carreró, aquest ve definit, per remissió expressa d'aquell, en el Pla de Revitalització i Millora del Medi Urbà de 1984 (PERIMMU), com a alineació flotant, situació especial i provisional de dret transitori, la finalitat del qual és permetre els usos previstos pel Pla en aquelles parcel·les que, per donar front només a aquest vial, hagueren quedat privades de l'aprofitament urbanístic, mentre persistira la situació de transitorietat, la qual s'extingiria en el moment que el carreró s'integrara totalment en les propietats confrontants. Amb aquesta modificació s'eleva a definitiva la situació transitòria del PERIMMU de 1984, amb l'eliminació del repetit atzucac. I el projecte de normalització, modalitat de reparcel·lació, té per objecte la regularització urbanística de la configuració de finques, a l'empara de l'article 68.2.A de la LRAU, i supletòriament, dels articles 117 i següents del Reglament de Gestió Urbanística.*

**8. Número máximo de plantas y altura máxima edificable.**

El número máximo de plantas permitidas queda reflejado en la documentación gráfica del Plan, y la altura máxima edificable, en función del número de plantas permitidas, será la siguiente:

| **Nº de plantas** | **Altura máxima** |
|---|---|
| I | 4,25 m. |
| II | 7,50 m. |
| III | 10,75 m. |
| IV | 14,00 m. |
| V | 17,25 m. |
| VI | 20,50 m. |
| VII | 23,75 m. |

En la subzona "Raval", la altura máxima edificable será:

| **Nº de plantas** | **Altura máxima** |
|---|---|
| III | 10,75 m. |

En el ámbito de "Raval Sud-Est", el número máximo de plantas permitidas queda indicado en la documentación gráfica del Plan, siendo la altura máxima de cornisa, en función de las plantas autorizadas, las señaladas anteriormente.

**9.** Voladizos o cuerpos salientes**.**

Es de aplicación la normativa contenida en el Plan Especial de Revitalización y Mejora del Medio Urbano.

**10.** Patios interiores.

Como excepción a la norma general de aplicación, se establece que los patios de luces para las parcelas cuya dimensión entre medianeras sea menor o igual que 4 m. de anchura, podrán reducirse en el lado perpendicular a las citadas medianeras a una dimensión de 2,50 m., siempre que la superficie total del citado patio no sea inferior a 9 m².

**11. Aprovechamiento bajo cubierta.**

*D'aplicació a les subzones A i B. A la subzona D es permetrà una altura més, però s'elimina l'aprofitament sota coberta que, obligatòriament serà plana.* ***(27a MOD PLA GENERAL "Conveni Cornisa Riu Serpis – Canonge Noguera", PP-612).***

***(19a MOD PLA GENERAL; PP-616):*** *A les subzones de la Vila i el Raval, tret de les edificaciones que recauen al passeig de les Germanies*, el espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, podrá destinarse a vivienda siempre que dicho espacio esté vinculado directamente a la vivienda situada en la planta inmediata inferior y sin posibilidad de que dicho espacio constituya vivienda independiente u autónoma. Para ello deberá cumplir con las condiciones siguientes:

1º. El último forjado, del que nace la cubierta inclinada, no podrá estar a altura superior de la autorizada por el Plan. En caso de que dicha altura sea inferior se considerará, a los efectos de aplicación de la presente normativa, que la altura de cornisa de dicho forjado coincide con la máxima autorizada por el Plan, lo que imposibilita la construcción de cualquier otro forjado por encima de éste que no sea el de la propia cubierta inclinada.

2º. El arranque o nacimiento de la cubierta inclinada recayente a fachada (alineación oficial exterior) se hará necesariamente desde este último forjado y con sujeción a las condiciones siguientes, según los casos:

A) Si la cubierta se resuelve a nivel de fachada (alineación oficial exterior) mediante alero tradicional, ésta arrancará necesariamente de dicho forjado contando con un vuelo o prolongación máximo de 0,50 m., y con una inclinación máxima de 28º (pendiente del 53,17%).

B) Si la planta de cubierta se remata con frontispicio de obra de fábrica en su fachada principal (alineación oficial exterior), la cubierta inclinada podrá arrancar 0,30 m., por encima de este último forjado y con la misma máxima inclinación de 28º. En este caso el frontispicio deberá tener una altura comprendida entre 1,00 y 1,50 metros.

3º. El plano vertical que pasa por la línea de cumbrera será necesariamente la bisectriz del ángulo que forman las dos cubiertas o vertientes en dicha línea, salvo que la cubierta se resuelva con una sola pendiente (cubierta a un agua).

4º. La altura máxima de cumbrera, contada desde la cara inferior del último forjado a cara inferior de la cubierta inclinada en su inflexión, será la siguiente:

A) Si por las dimensiones del último forjado, la cubierta inclinada pudiera resolverse, teóricamente, a dos aguas, arrancando ésta de la forma señalada anteriormente, tanto de fachada principal (alineación oficial exterior) como de la fachada interior, con una inclinación igual o inferior a 28º, la altura máxima de cumbrera será de 4,45 metros.

B) Si las dimensiones del último forjado hace que al resolver la cubierta a dos aguas con una altura de cumbrera de 4,45 m. la vertiente o cubierta posterior (no recayente a fachada principal) no llegue a interseccionar con dicho forjado, se limita en este caso la altura máxima de cumbrera a 3,45 m. Esta altura de 3,45 m. es, en consecuencia, la máxima para cubiertas resueltas con una sola pendiente (cubierta a un agua).

5º. La cubierta recayente a fachada principal no podrá interrumpirse con patios, terrazas o similares, debiendo ser ésta un plano continuo en el que tan sólo cabe las ventanas para la iluminación y ventilación, en dimensiones conforme a las condiciones de habitabilidad definidas en el Plan, sin que en ningún caso puedan ser superiores a 1,60 x 1,60 m. Dichos huecos de ventilación e iluminación se alojarán en el plano de la cubierta, pudiendo sobrepasar esta envolvente sólo los conductos de instalaciones, lucernarios, etc. La cubierta posterior, recayente hacia el interior del edificio, puede interrumpirse libremente para formar patios o terrazas descubiertos.

6º. Los casetones de ascensores y escaleras se dispondrán de forma que no queden seccionados por el plano de la cubierta recayente a fachada.

## 12. Aparcamientos.

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento de la Norma 10ª, con la particularidad siguiente:

Los aparcamientos se permiten, con carácter potestativo, en las tres subzonas, a excepción de las parcelas recayentes a las calles Sant Vicent, Sant Rafael y la manzana de la Unidad de Actuación Raval Sud-Est recayente a la calle Menéndez y Pelayo, en las que tendrán carácter obligatorio.

***13. 9a Modificació Pla General (PLAÇA PRADO, PP-600).*** *Adequació i remodelació de la plaça del Prado i el seu entorn, Subzona C) Primer Eixample (Veure documentació de l'ordenació detallada que s'hi incorpora).*

*L'àmbit del Projecte es la plaça del Prado i el seu entorn i objecte, l'adequació de les determinacions del planejament vigent, contingut fonamentalment en el Pla Especial de Revitalització i Millora del Medi Urbà de 1984 (PERIMMU) i en aquesta Norma 11, a les demandes socials actuals.*

*El règim juridicourbanístic aprovat és el següent:*

1. *Tots els espais del subsòl, sòl i vol de la plaça són de domini públic i es permet l'ús privatiu d'aquests, mitjançant concessió administrativa, amb sujecció a les condicions que s'especifiquen a continuació.*
2. *Manteniment d'un vial perimetral que permeta l'accés de forma restringida a les diferents propietats existents, arbitrant, per a aquesta finalitat les mesures pertinents.*
3. *La remodelació de la plaça exigirà la creació d'una zona coberta amb una superfície mínima de 1.200 m², destinada a usos culturals i recreatius, que inclouen els relacionats amb les Falles; així mateix, es determinarà l'emplaçament idoni per al monument faller.*
4. *Independentment d'açò anterior, en superfície, es permetran instal·lacions i construccions cobertes i tancades lateralment amb una ocupació màxima de 1.800 m², dels quals podran destinar-se a usos de pública concurrència un màxim del 40% d'aquesta superfície i la resta podrà destinar-se a instal·lacions i construccions pròpies dels serveis vinculats a les construccions del subsòl, tals com accessos, buits d'il·luminació, instal·lacions especials, etc.*

   *Les construccions i instal·lacions a realitzar al sòl de la plaça s'ajustaran a les condicions següents:*

   *A) L'altura màxima de la coberta s'estableix en 5,00 m; no obstant això, excepcionalment i de forma justificada, es podrà admetre un cos singular de fins a 11 m d'alçària, destinat exclusivament a instal·lacions i elements ornamentals, sempre que quede suficientment garantida l'assolellada adient de les àrees confrontants.*
   *B) La separació mínima de qualsevol edificació respecte de les alineacions oficials de les edificacions serà de 8 m.*
   *C) Les edificacions compliran la legislació específica i les exigències funcionals dels diferents equipaments, respectant els valors ambientals de l'entorn.*

5. *Al subsòl de la plaça es permetran instal·lacions i construccions destinades a activitats comercials, oci i aparcament de vehicles.*
6. *Règim d'usos: per a la preservació i potenciació de l'ús residencial dominant a la plaça i la zona d'influència que es defineix a la documentació gràfica, es mantenen, amb caràcter general, els usos permesos al Pla General vigent. No obstant això, aquest Pla, conscient de la seua força dinamitzadora d'activitats i iniciatives hui pràcticament inexistents i incompatibles amb el manteniment de l'esmentat objectiu, estableix una regulació d'usos que, sense minvament dels permesos, manté l'equilibri existent i compensa el potencial efecte multiplicador d'iniciatives no desitjades que, sense excloure'n la resta, afecten especialment el grup genèric dels usos recreatius.*

   *A aquests efectes, s'estableixen dues normes específiques de regulació d'usos:*

   *1a Els usos permesos pel Pla General a la zona no afectaran negativament l'ús d'habitatge dominant a la zona.*

   *2a Es permeten els usos recreatius descrits en l'apartat 12 de l'article 39 de la Norma 8a del Pla General, sempre que l'objecte d'aquests siguen activitats que, per l'horari en què es desenvolupen, per les molèsties que el seu exercici genera o per altres circumstàncies adientment justificades no incidisquen negativament en la qualitat ambiental de la zona ni pertorben l'ús dominant d'habitatge.*

   *3a Als efectes previstos en la norma precedent, l'àmbit territorial del Projecte es qualifica com Zona acústicament degradada, subjecta al règim establert en la Norma Urbanística 9a del Pla General vigent.*

***14. 13a MOD PLA GENERAL, DOTACIONES PÚBLICAS; PP-606:***

*Requalificació immobles situats als números 3, 4 i 5 de la plaça del Prado i al número 6 del carrer Fundaciò Vicent Ferrer (abans carrer Potries), com a Dotacions Comunitaries Públiques del sòl urbà.*

**Artículo 48. Condiciones de Uso.**

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones para el funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.

Usos permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento, Industria Reducida e Industria Pequeña.

Usos prohibidos: Industria Mediana.

***Article 48 BIS.1. (19a MOD PLA GENERAL; PP-616).***

*En l'àmbit de la Unitat d'Execució Raval Sud-est es crea un espai públic dotacional de Dotacions Comunitàries i, a les illes 3, 6 i 8 de l'àmbit esmentat podrà construir-se una quarta planta d'àtics, segons consta en la documentació incorporada a l'annex del projecte.*

***Article 48 BIS.2. (19a MOD PLA GENERAL; PP-616).***

*Excepcionalment, a la Zona Residencial del Centre Històric, podrà incrementar-se en una planta, amb l'altura corresponent, el nombre màxim de les permeses, sempre que hi concórreguen totes les condiciones següents:*

*1a Que es produïsca una reducció de l'edificabilitat de l'immoble (incloent-hi, si és procedent, la d'una planta soterrani) per imperatius de la legislació de Patrimoni, en especial els arqueològics.*

*2a Que l'increment d'edificabilitat siga igual o inferior a l'afectada per aquests imperatius.*

*3a Que l'edifici no es destine a l'ús d'habitatge.*

*4a Que els titulars dels immobles faciliten l'accés i les visites públiques als elements i espais afectats per la protecció, lliurement o en les condicions que es pacten amb l'Administració, d'acord amb l'esmentada legislació.*

***Article 48 BIS.3. (34a MOD PLA GENERAL, ILLA 138, COL·LEGI ABAT SOLÀ; PP-656).***

*Canvi de qualificació urbanística de la parcel·la cadastral 4172404, Illa 138, situada al carrer Sant Rafael nº 30 i 32, per a l'ampliació del Col·legi Abat Solà, que passa a ser Dotació Comunitària Zona Escolar, en lloc de Zona Residencial Centre Històric.*

## NORMA 12ª. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL NÚCLEOS ANTIGUOS.

### Artículo 49. Definición y Objetivos.

**1.** Comprende el ámbito de las subzonas siguientes:

Subzona A: Beniopa.

Subzona B: Benipeixcar.

Subzona C: Grau.

Subzona D: Sant Enric.

Subzona E: L'Ermita de Marxuquera.

Subzona F: Racó dels Frares, que, a su vez, se subdivide en las subzonas a) y b).

Subzona G: Alqueria de Martorell.

Dichas subzonas se definen en la documentación gráfica del Plan *i, pel que afecta a l'illa 53 de la Subzona C Grau de la Zona Residencial Nuclis Antics, en la documentació d'aquest projecte, en la qual es determina l'ordenació, altura i ocupació en planta de les edificacions.* ***(19a MOD PLA GENERAL; PP-616).***

*Pel que afecta a les illes 26 i 28 de la Subzona C Grau de la Zona Residencial Nuclis Antics, en la documentació d'aquest projecte, en la qual es determina la nova alineació de vial.* ***(36a MOD PLA GENERAL; PP-668).***

**2.** Se persiguen los objetivos siguientes:

- La recuperación de las tipologías que históricamente han conformado la imagen de la zona y, por tanto, el mantenimiento de los valores ambientales.
- Mejora de infraestructuras.
- Adecuación de las tipologías de vivienda actuales a los nuevos usos y formas de vida, mediante la mejora del estado de conservación de las viviendas, con el fin de conseguir una promoción social y mantener la actual estructura de la población.
- Encauzamiento del proceso espontáneo de sustitución, incitando a la realización de una arquitectura moderna que, asimilando el lenguaje de lo tradicional, se exprese con nuevas formas y composiciones y eludan la simple imitación populista y conservadora.

***3. Modificacions de l'Ordenació Detallada del Pla General en aquestes zones:***

1. ***4a MOD PLA GENERAL (PP-593):*** *Reordenació de* ***l'illa 86 bis del sòl urbà de Beniopa*** *(subzona A) mitjançant la creació d'un vial que la subdivideix en dues illes de 2.667,78 i 487,78 m² de superfície respectivament, que permeten introduir noves tipologies edificatòries acordes amb els objectius del Pla General amb una reducció de 1.274,70 m² sobre l'edificabilitat màxima prevista en aquest Pla.*

2. ***7a MOD PLA GENERAL (PP-598):*** *Reordenació dels espais públics i privats,* ***illa 42 i dotacions comunitàries Grau*** *(subzona C), amb increment dels terrenys dotacionals públics i reducció de l'aprofitament lucratiu dels privats y l'alliberament dels espais limítrofes amb el Riu Sant Nicolau, amb notable millora de la trama urbana prevista en el Pla General, l'ordenació estructural de la qual es manté.*

3. ***26a MOD PLA GENERAL, Illa 14 Grau-carrer Oltra (PP-636):*** *Reajustament del traçat de l'alineació del parament del carrer Oltra en la Illa 14 de la Zona Residencial Nuclis Antics del Grau (subzona C).*

4. ***32a MOD PLA GENERAL, Delimitació Unitat d'Execució carrer Ciscar, PDAI amb proposició jurídicoeconòmica oberta, projectes d'Urbanització i Reparcel·lació, i Conveni Urbanístic (PP-647):*** *El seu objecte és la dita delimitació de la Unitat d'Execució i la seua programació mitjançant l'equidistribució de beneficis i càrregues, obertura i urbanització d'un tram del carrer Ciscar (subzona C) i l'obtenció, per l'Ajuntament, d'un solar apte per a la construcció de VPO.*

5. ***36a MOD PLA GENERAL, Illes 26 i 28 del Grau (zona Molí de Santamaria, PP-668):*** *Reajustament del traçat de l'alineació de vials a les Illes 26 i 28 de la Zona Residencial Nuclis Antics del Grau (subzona C).*

**Artículo 50. Tipo de ordenación.**

Es el de edificación según alineaciones de vial o entremedianeras, a excepción de la subzona F-b), en la que el tipo de ordenación es el de edificación aislada.

**Artículo 51. Condiciones de la edificación.**

**1.** Son de aplicación las definiciones contenidas en la Norma 3ª , las condiciones de habitabilidad de las viviendas contenidas en la Norma 4ª y las condiciones generales de los elementos comunes contenidas en la Norma 5ª.

**2. Condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial.**

**A)** Son de aplicación las condiciones establecidas en la Norma 6ª, referidas a:

- línea de fachada.
- medianería.
- medición altura edificable.
- altura mínima edificable.
- elementos salientes.
- patios interiores.
- trasteros, siempre que se resuelvan bajo cubierta inclinada.

**B)** En la Subzona G las fachadas tendrán un tratamiento similar a las existentes, con acabados de pintura blanca.

**C)** Parcela **mínima edificable.**

Constituirá parcela mínima edificable aquella que, reuniendo los requisitos establecidos por la norma urbanística, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el Plan.

**D)** Alineaciones oficiales**.**

Son las establecidas en la documentación gráfica del Plan.

**E) Número máximo de plantas permitidas y** altura máxima edificable**.**

- El número máximo de plantas permitidas queda reflejado en la documentación gráfica del Plan, y la altura máxima edificable, en función del número de plantas permitidas, es el siguiente:

| **Nº de plantas** | **Altura máxima** |
|---|---|
| I | 4,25 m. |
| II | 7,50 m. |
| III | 10,75 m. |
| IV | 14,00 m. |
| V | 17,25 m. |

- En la Subzona G, la cornisa será cerámica con aparejos de ladrillo volados y escalonados, siendo su tratamiento similar a los existentes actualmente en las viviendas de tipología tradicional adyacentes a la ermita y su altura la existente.

**F)** Voladizos o cuerpos salientes**.**

- En las subzonas A, B, E y F-a), quedan prohibidos los voladizos cerrados, permitiéndose balcones con un vuelo máximo de 0,40 m. con antepechos calados y metálicos.

- En las subzonas C y D, se estará a lo dispuesto en el artículo 23 de estas normas.

- En la Subzona G quedan prohibidos los balcones y voladizos.

**G)** Patios interiores.

Como excepción a la norma general de aplicación, se establece que los patios de luces para las parcelas cuya dimensión entre medianeras sea menor o igual que 4 m. de anchura, podrán reducirse en el lado perpendicular a las citadas medianeras a una dimensión de 2,50 m., siempre que la superficie total del citado patio no sea inferior a 9 m².

***H) Aparcaments. (19a MOD PLA GENERAL; PP-616).***

*S'apliquen les condicions específiques de l'ús d'aparcament de la Norma 10a.*

**3. Condiciones particulares de la edificación aislada.**

**A)** Son de aplicación las condiciones establecidas en la Norma 7ª, referida a:

- cierre de parcela.

- edificabilidad neta sobre parcela.

- edificabilidad mínima.

- dimensiones máximas de la edificación.

- medición de la altura edificable.

- separación a lindes y frente de parcela.

- voladizos o cuerpos salientes.

- edificaciones auxiliares.

**B)** Parcela **mínima edificable.**

La parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima de 400 m².

Se admitirán parcelas de menor superficie en caso de parcelas consolidadas en la actualidad y en las que sea manifiesta la imposibilidad de alcanzar dicho mínimo, por todas o alguna de estas circunstancias: por consolidación por la edificación de las parcelas colindantes o por estar delimitada por algún elemento natural o artificial (acequia, calle, etc.).

**C)** Altura máxima edificable **y número máximo de plantas.**

La altura máxima edificable será de II plantas, correspondientes a siete metros de altura de cornisa (7 m.).

**D) Edificabilidad máxima neta sobre parcela.**

El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de 0,35 m²/m².

**E) Separación mínima a lindes y frente de parcela.**

- A frente de parcela: 4,00 m.
- A lindes: 3,00 m.

**F)** Dimensiones máximas de la edificación**.**

Toda edificación deberá ser inscribible en un cuadrado de 35 metros de lado.

**G) Aparcamientos.**

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento de la Norma 10ª.

**Artículo 52. Condiciones de uso.**

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones para el funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.

Usos permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento, Industria Reducida e Industria Pequeña.

Usos prohibidos: Industria Mediana.

**Artículo 53. Régimen transitorio en la subzona del Racó dels Frares.**

**1.** Por pugnar abiertamente con los objetivos básicos del Plan en un municipio eminentemente turístico y de servicios, la zona destinada anteriormente al uso de granjas se incorpora al suelo urbano de uso residencial, dado el grado de consolidación por la edificación.

**2.** No obstante, con el fin de paliar los efectos de un cambio radical, se establece el régimen transitorio de edificación y usos siguiente:

A) Las construcciones existentes ajustadas al planeamiento, a la normativa constructiva y a las condiciones de uso de la subzona, sólo tendrán las limitaciones contenidas en las presentes Normas.

B) En las construcciones existentes que, ajustándose al planeamiento y a la normativa constructiva de la subzona, se destinen a usos prohibidos en la misma autorizados con anterioridad, en tanto subsistan dichos usos, no podrán realizarse obras distintas a las de estricta conservación, quedando expresamente prohibidas las que impliquen aumento de volumen y las de consolidación; así mismo, podrán mantenerse los usos actuales autorizados y se prohibe la nueva implantación o ampliación de actividades comprendidas en los usos prohibidos.

C) Las construcciones existentes que, ajustándose al planeamiento y a la normativa constructiva de la subzona, se destinen a usos prohibidos en la misma y carecieran de las preceptivas autorizaciones, deberán destinarse inmediatamente a usos permitidos en la subzona; a tales efectos, el Ayuntamiento, en su caso, adoptará las medidas oportunas para la restauración de la legalidad urbanística.

D) Las construcciones existentes que, no ajustándose al planeamiento o a las condiciones constructivas de la subzona, se destinen a usos prohibidos en la misma autorizados con anterioridad, estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el apartado B).

E) Las construcciones existentes que, no ajustándose al planeamiento o a las condiciones constructivas de la subzona, se destinen a usos prohibidos en la misma y carecieran de las preceptivas autorizaciones se regirán por lo dispuesto en el apartado C).

## NORMA 13ª. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL ENSANCHE.

### Artículo 54. Definición y objetivos.

**1.** Comprende la zona de ensanche urbano de uso prioritario residencial. Se caracteriza por un intenso proceso de densificación, superposición de uso residencial y actividades, congestión del tráfico y déficit de dotaciones y espacios libres.

**2.** Se establecen los objetivos siguientes:

- Promover un conjunto de equipamientos y dotaciones que absorban los déficits existentes.

- Paliar el desorden de usos existentes, procurando una adecuada homogeneización y equilibrio de usos de actividades y servicios respecto al residencial.

- Mejora de la calidad de vida mediante una política de recuperación de espacios destinados a usos y dotaciones públicas.

***3.*** *Les alineacions interiors de l'illa 283 es fixen en la documentació gràfica.* ***(19a MOD PLA GENERAL; PP-616).***

### Artículo 55. Tipo de Ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial o entremedianeras.

**Artículo 56.** Condiciones de Ordenación.

**1.** En la zona se permitirá la formulación de Estudios de Detalles con el alcance más amplio permitido por la legislación urbanística.

**2.** En las Manzanas 11, 17 y 24 y entorno, se habilita la redacción y formulación de un Plan de Reforma Interior, que permita la reordenación de la zona en la forma más amplia posible permitida por la legislación urbanística autonómica; dicho PRI se redactará incorporando al mismo, en su caso, la propuesta de Convenio Urbanístico que pudiera presentarse por interesados y tendrá como límite la edificabilidad máxima permitida en la zona.

### Artículo 57. Condiciones de edificación.

**1.** Son de aplicación las definiciones contenidas en la Norma 3ª, las condiciones de habitabilidad de las viviendas contenidas en la Norma 4ª y las condiciones generales de los elementos comunes contenidas en la Norma 5ª.

### 2. Condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial.

Las edificaciones se ajustarán a lo establecido en la Norma 6ª en cuanto condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial, referidas a: línea de fachada,

medianería, medición de la altura edificable, altura mínima edificable, voladizos o cuerpos salientes, elementos salientes, patios interiores, altillos y trasteros.

**3.** Alineaciones oficiales**.**

Son las establecidas en la documentación gráfica del Plan.

**4**. Parcela **mínima edificable.**

La parcela mínima edificable cumplirá las condiciones siguientes:

a) Tendrá una superficie superior a 90 m².

b) La longitud de la línea de fachada de la parcela será superior a 8,00 m.

c) Su forma permitirá la inscripción de un rectángulo de 6x8 m., uno de cuyos lados coincidirá con el de fachada.

d) Las medianeras serán continuas y formarán obligatoriamente con la alineación oficial un ángulo superior a 60º, excepto en los patios de manzana.

En las parcelas que no reúnan las condiciones anteriores y estén situadas entre otras consolidadas por la edificación, se estará a lo dispuesto en el artículo 51.2.C de estas Normas.

**5. Altura edificable y número de plantas máximas.**

El número de plantas queda señalado en la documentación gráfica del plan y la altura edificable máxima, en función del número de plantas permitidas, será la siguiente:

| **Nº de plantas** | **Altura máxima** |
|---|---|
| I | 4,25 m. |
| II | 7,50 m. |
| III | 10,75 m. |
| IV | 14,00 m. |
| V | 17,25 m. |
| VI | 20,50 m. |
| VII | 23,75 m. |
| VIII | 27,00 m. |
| IX | 30,25 m. |
| X | 33,50 m. |

Se incrementa en dos el número de plantas permitidas en el solar de la manzana número 216, ocupado por el Hotel "Borgia". Las dos plantas incrementadas se destinarán a uso hotelero con exclusión de los restantes.

**6. Aparcamientos.**

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento contenidas en la Norma 10ª.

**7.** La **manzana nº 120** del suelo urbano de la población y aquellas otras afectadas por el trazado futuro del ferrocarril (nº 310, 311, 313 y 315) cumplirán, en materia de separaciones a lindes de las edificaciones las prescripciones de la normativa vigente sobre ferrocarriles.

**8.** En las **manzanas 43 y 29** del suelo urbano del Área de la Población, sin perjuicio del mantenimiento del uso residencial asignado por el planeamiento vigente, no se permitirá la sustitución parcial de los usos industriales existentes en los terrenos actualmente propiedad de la mercantil "Aceites Costa Blanca, S.A.", la cual podrá ampliar dicho uso a otras parcelas situadas en las referidas manzanas.

**Artículo 58. Condiciones de uso.**

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones para el funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.

Usos permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento, Industria Reducida e Industria Pequeña.

Usos prohibidos: Industria Mediana.

***Article 58.Bis. 40a MOD Pla General, SIMANCAS (PP-676)***

*Seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General de Gandia amb les particularitats corresponents a la Zona Residencial "Eixample", i es tindran en compte les excepcions següents:*

1. *El règim d'usos és el que indica la fitxa de planejament.*
2. *Es destinarà a dotació comunitària la planta baixa dels blocs Nord i Sud, excepte les superfícies necessàries per als elements d'accés a les plantes superiors d'habitatge.*
3. *No es permeten entresolats. a excepció de la Dotació Comunitària grafiada com OD-1.*
4. *Les cobertes seran planes.*
5. *La altura màxima de cornisa en el bloc Est serà de 11,50 m.*
6. *El programa es desenvoluparà per gestió directa. De conformitat amb el que estableix l'art. 165.4 de la LUV, s'actuarà per expropiació forçosa, i es podrà aplicar qualsevol forma de pagament del just preu de les previstes en la Llei d'Expropiació Forçosa i en la Llei de Sòl.*

## NORMA 14ª. SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL PARC AUSIÀS MARCH.

### Artículo 59. Definición y objetivos.

**1.** Comprende la zona perimetral del Parc Ausiàs March.

**2.** Se establecen los objetivos siguientes:

- Ubicar nuevos usos en determinadas áreas ocupadas hoy por usos inadecuados, en general usos industriales.

- La sustitución gradual de los usos y edificaciones en ámbitos reducidos.

- Integrar las construcciones en el entorno, para lo cual se dota a la zona de una ordenanza constructiva específica.

### Artículo 60. Tipo de ordenación.

Según alineación de vial o entremedianeras.

### Artículo 61. Condiciones de la edificación, efectuada la sustitución de las edificaciones y usos.

**1.** Son de aplicación las definiciones de la Norma 3ª.

**2.** Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Norma 4ª.

**3.** Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 6ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación según alineación de vial, con las particularidades siguientes:

A) Los diferentes diseños valorarán los planos de fachada, que se realizarán con los materiales que se especifican, así como los paramentos verticales, perpendiculares u oblicuos al plano de fachada, a los que se dará igual tratamiento; no así a los posibles planos segundo o posteriores paralelos al plano de fachada, cuyo tratamiento será libre.

B) No se permiten los vuelos cerrados y sí los balcones con un vuelo máximo de 0,40 m. y con antepecho calado que no será de obra ni de elementos prefabricados de hormigón o de madera. La cara inferior del balcón se situará a una cota de 4 m. respecto de la rasante de la acera.

C) Los huecos se retirarán del plano de fachada, al menos, 10 cm. y se permiten los retranqueos siempre que sean tratados como las fachadas.

D) La altura de cornisa será de 7,00 m. y la altura total de la fachada, cualesquiera que sea el tipo de cubierta, será de 8,10 m., de forma que se obtenga un paramento ciego uniforme de fábrica de cara vista de 1,40 m. de altura, por encima de la cual, en el plano

de fachada, sólo se permitirán barandillas metálicas para los casos de cubiertas transitables.

E) Se utilizarán los materiales constructivos que se relacionan:

- Fachadas: ladrillo rojo estándar, de 25x12x5 cm. de espesor, aparejo de sogas con dinteles y elementos de remates a sardinel, quedando prohibidos los chapados a sardinel; las cornisas y balcones serán de hormigón visto y podrán colorearse con pinturas de color gris apropiadas para el hormigón. La carpintería será lacada o pintada en tonalidades oscuras, quedando expresamente prohibidas las maderas barnizadas en colores naturales claros, los anodizados metálicos y los acabados en blanco.

- Cubiertas: La tipología de cubierta será libre; no obstante, la caja de las escaleras y ascensores deberán cumplir las determinaciones de la Norma 5ª y emplear en su construcción los tipos de materiales y aparejos indicados anteriormente. Si es inclinada, la cubierta debe ocultarse mediante un antepecho que conformará el plano de fachada con sujeción a la altura establecida en el apartado D), en cuyo caso el canalón de recogida de aguas pluviales quedará oculto por el antepecho de la fábrica cara vista; de igual forma se ocultará la canal vertical de evacuación de las aguas pluviales hasta su conexión a la red de alcantarillado. En caso de cubiertas invertidas o transitables se mantendrá la altura en el plano de fachada hasta la piedra de coronación de 8,10 m., con la posibilidad de incrementar esta altura con barandillas metálicas.

**4.** Alineaciones oficiales**.**

Son las establecidas en la documentación gráfica del Plan.

**5.** Parcela **mínima edificable.**

Tendrá una superficie mínima de 60 m².

**6.** Altura edificable **máxima y número máximo de plantas.**

7 metros de altura y II plantas.

**7. Aparcamientos.**

Son de aplicación las condiciones de la Norma 10ª.

**Artículo 62. Condiciones de uso.**

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 9.

Usos permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento, Industria Reducida.

Usos prohibidos: Industria Pequeña y Mediana.

**Artículo 63. Condiciones de gestión.**

**1.** La zona se divide en cinco unidades de actuación autónomas cuya ejecución podrá ser independiente, sin perjuicio de su subdivisión o agrupación a través de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas o Aisladas.

**2.** En la documentación gráfica se delimitan la zona, las unidades de ejecución y la red viaria.

**3.** Se actuará conforme a los sistemas previstos en la legislación urbanística.

**4.** En cada una de las unidades de ejecución delimitadas se afecta idéntico porcentaje de superficies dotacionales de la red viaria y aparcamientos.

## NORMA 15ª. SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL "SANTA ANNA".

### Artículo 64. Definición y objetivos.

**1.** Comprende el ámbito del barrio de "Santa Anna" delimitado en la documentación gráfica.

**2.** Se definen los objetivos siguientes:

a) Regulación de las edificaciones y construcciones con integración en la trama actual.

b) Mejora de la red viaria para dotar de accesibilidad a las partes altas del barrio.

*Per la 46a MOD del Pla General, PP-685, es modifica la qualificació establerta en el vigent Pla General (Zona Residencial Santa Anna), i passen aquests terrenys, situats l'illa SA_3, a ser qualificats com a vials i zones verdes en la proporció que a continuació s'indica i conforme a allò previst en la documentació gràfica del projecte.*

*La modificació de les alineacions oficiales a l'illa SA_3 del Sòl Urbà de Santa Anna afecta a les parcel·les cadastrals 3878102; 3878103 y 3878104, les quals canvien la seua qualificació urbanística, i passen a ser vials i zones verdes, en lloc de residencials.*

*Amb aquesta modificació es redueix la superfície edificable en 256,25 m², que passaran a ser respectivament:*

*96,08 m² de vials, 160,17 m² de zona verda que s'acumula a la fixada en el Pla General vigent, a excepció de 67,00 m² de l'actual zona verda que passa a ser vial per a facilitar la connexió viària i unir els carrers Sant Joaquim i Reis Sants.*

*Per la 47a MOD del Pla General, PP-688, es modifica la qualificació establerta en el vigent Pla General (Zona Residencial Santa Anna), i aquests terrenys, situats a l'illa SA_6 del Sòl Urbà de Santa Anna, passen a ser qualificats com a vials, en lloc de residencials, conforme a allò marcat en la documentació gràfica del projecte.*

c) Regulación del crecimiento del barrio.

d) Potenciar el barrio mediante la creación de un Parque Público en la parte alta de la población que, unido al previsto en el PGOU de 1.983, conforme un gran parque urbano.

### Artículo 65. Tipo de ordenación.

Es el de edificación según alineaciones de vial o entremedianeras.

**Artículo 66. Condiciones de la edificación.**

**1.** Son de aplicación las definiciones contenidas en la Norma 3ª.

**2.** Las edificaciones destinadas a vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Norma 4ª.

**3.** Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 6ª en cuanto a las condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial referidas a:

- línea de fachada.

- medianería.

- patios interiores.

**4.** Parcela **mínima edificable.**

Constituirá parcela mínima edificable aquella que, reuniendo los requisitos establecidos por la normativa urbanística, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el Plan.

**5.** Alineaciones oficiales**.**

Son las grafiadas en la documentación gráfica del Plan.

**6. Número máximo de plantas permitidas y** altura máxima edificable.

El número máximo de plantas permitidas es de II y la altura máxima correspondiente a 7,00 m.

**7. Medición de la altura edificable.**

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

a) En edificaciones en que la rasante de la acera tomada en la línea de fachada sea tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada a mayor cota y el centro de la misma es menor de 0,50, la altura edificable se tomará en el centro de la fachada, sin perjuicio de la aplicación simultánea del caso b).

b) Cuando por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta, se sujetarán a la altura máxima que corresponde por razón de cada una de dichas partes, medida desde la cara inferior del piso de la planta inferior, y la edificación total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En ningún caso, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más - menos 1,00 m. en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja.

**8.** Voladizos o cuerpos salientes**.**

Quedan prohibidos en viales de 3,00 m. o menos de 3,00 m. de anchura.

En calles de más de 3,00 m. de anchura se permiten balcones con un vuelo máximo de 0,40 m. con antepechos calados y metálicos.

**9. Materiales de fachada.**

Sólo se admiten revocos con acabado de pintura blanca o de pigmentos naturales colores ocres, cremas y arenas. Se permitirá la ornamentación remarcando elementos arquitectónicos en colores entonados con el resto de la fachada.

Quedan prohibidos los aplacados y chapados.

**Artículo 67. Condiciones de uso.**

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.

Usos permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento, Industria Reducida e Industria Pequeña.

Usos prohibidos: Industria Mediana.

## NORMA 16ª. SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL "VENECIA".

### Artículo 68. Definición y objetivos.

**1.** Comprende al ámbito del núcleo denominado "Venecia" delimitado en la documentación gráfica del Plan.

**2.** Se definen los objetivos siguientes:

La regularización de la situación de las edificaciones existentes.

Mejora de la calidad de vida mediante la creación de infraestructuras, red viaria y dotaciones.

### Artículo 69. Tipo de ordenación.

Es el de edificación aislada.

### Artículo 70. Condiciones de edificación.

**1.** Son de aplicación las definiciones de la Norma 3ª.

**2.** Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Norma 4ª.

**3.** Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 7ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas a: medición de la altura edificable, cierres de parcela, voladizos y definiciones de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima y mínima, y edificaciones auxiliares.

**4.** Alineaciones oficiales**.**

Son las grafiadas en la documentación gráfica del Plan.

**5.** Parcela **mínima edificable.**

Constituirá parcela mínima edificable aquella que, reuniendo los requisitos establecidos por la normativa urbanística, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el Plan.

**6.** Altura máxima edificable **y número de plantas máximo.**

La altura máxima edificable será de 7,50 m. correspondientes a II plantas.

**7. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será de 0,60 m²/m².

**8.** Separación mínima a lindes y a frente de parcela**.**

Las separaciones a frente de parcela serán las siguientes, según los casos:

a) En los casos de sustitución, ampliación o reforma de edificaciones existentes la separación a frente de parcela será como mínimo la existente en la actualidad.

b) En los casos de edificaciones sobre parcelas no edificadas anteriormente la separación a frente de parcela será de 2,00 metros.

Las separaciones a lindes serán las siguientes, según los casos:

a) En los casos de sustitución, ampliación o reforma de edificaciones existentes, la separación a lindes será, como mínimo, la existente en la actualidad.

b) En los casos de edificaciones sobre parcelas no edificadas anteriormente la separación a lindes será de 2,00 m. o inferiores si concurre consentimiento expreso del propietario afectado.

**Artículo 71. Condiciones de uso.**

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.

Usos permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento, Industria Reducida e Industria Pequeña.

Usos prohibidos: Industria Mediana.

## NORMA 17ª. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL NÚCLEO PRIMITIVO PLAYA NORTE.

### Artículo 72. Definición y objetivos.

**1.** Comprende parcialmente la denominada primera zona de la Playa Norte con cualidades ambientales específicas, resultado de una parcelación tradicional específica destinada básicamente a la construcción de viviendas unifamiliares aisladas.

**2.** Los objetivos pretendidos en la zona son:

a) Mejorar el nivel y calidad de las viviendas.

b) Permitir la coexistencia de las tipologías existentes de vivienda familiar aislada, con las de bloques de viviendas colectivas, potenciadas por el planeamiento de 1951.

**3.** Para la consecución de los objetivos precedentes se establecen dos ordenanzas diferenciadas en función de la tipología de la edificación familiar o colectiva. Se entienden incluidas en la tipología familiar aquellas construcciones que comprenden 5 o menos viviendas.

### Artículo 73. Tipo de ordenación.

Será el de edificación aislada.

### Artículo 74. Condiciones de la edificación en la tipología existente de viviendas familiares.

**1.** Son de aplicación las definiciones de la Norma 3ª

**2.** Las edificaciones destinadas a vivienda cumplirán las condiciones de Habitabilidad y las Condiciones Generales de los Servicios e Instalaciones de la Norma 4ª.

**3.** Las edificaciones cumplirán las condiciones particulares de la edificación aislada de la Norma 7ª, referida a medición de la altura edificable, cierres de parcelas, voladizos y definiciones de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima y mínima y edificaciones auxiliares.

**4.** Parcela **mínima edificable.**

Constituirá parcela mínima edificable aquella que, reuniendo los requisitos establecidos por la normativa urbanística, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el Plan.

Se entiende que la parcela da frente a vía pública cuando limite con ella, bien directamente o a través de un acceso de un ancho mínimo de 3,00 m.

**5.** Alineaciones oficiales**.**

Son las establecidas en la documentación gráfica del Plan.

**6. Altura máxima edificable y número de plantas máximo.**

La altura máxima en toda la zona será de 10,75 m., correspondiente a III plantas.

**7. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será de 1,45 m²/m².

**8. Separación mínima a lindes y a frente de parcela.**

La separación mínima a lindes y a frente de parcela será de 3,00 m.

En los casos de ampliación en altura de edificios existentes, podrán mantenerse las separaciones existentes si son iguales o superiores a dos metros. En caso que la separación existente fuere inferior a dos metros, se requiere el consentimiento expreso del colindante afectado. Las ampliaciones en planta cumplirán la normativa general.

En parcelas de ancho igual o inferior a 12 metros y únicamente cuando se acredite la imposibilidad de ampliar dicho ancho, por consolidación de parcelas colindantes o existencia de elemento natural o artificial que lo impida*, la separació mínima a limits i a front de parcel·la podrà reduir-se a 2,00 metres.* ***(19a MOD PLA GENERAL; PP-616).***

**Artículo 75. Condiciones de la edificación en la tipología de** viviendas colectivas.

Se estará a lo dispuesto en la Norma 18: Suelo Urbano-Zona Residencial Intensiva Aislada Playa Norte, con inclusión del régimen especial del "Uso Hostelero Exclusivo".

**Artículo 76. Condiciones de usos.**

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones para el funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.

Usos permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento, Industria Reducida.

Usos prohibidos: Industria Pequeña y Mediana.

## NORMA 18ª. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA AISLADA PLAYA NORTE.

### Artículo 77. Definición y objetivos.

Comprende las áreas de suelo urbano de la playa con tipología de edificación aislada y colectiva.

### Artículo 78. Tipo de ordenación.

Será el de edificación aislada.

En la manzana de nueva creación, junto al Centro Universitario, el tipo de edificación será el definido en la 13ª Modificación del Plan General, permitiéndose la realización de Estudios de Detalle, para los fines previstos en la legislación urbanística, en la forma más amplia posible.

### Artículo 79. Condiciones de edificación.

**1.** Son de aplicación las definiciones de la Norma 3ª.

**2.** Las edificaciones de vivienda cumplirán las Condiciones de Habitabilidad de las viviendas y las Condiciones Generales de los Servicios e Instalaciones de la Norma 4ª.

**3.** Las edificaciones cumplirán las condiciones particulares de la edificación aislada de la Norma 7ª, referidas a medición de la altura edificable, cierres de parcela, voladizos y definiciones de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima y mínima, edificaciones auxiliares y ocupación máxima de parcela.

**4**. Parcela **mínima edificable.**

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

a) Tendrá una superficie igual o superior a 400 m².

b) Su forma permitirá la inscripción de un rectángulo de 14x14 m.

En las parcelas que no reúnan las condiciones anteriores y estén situadas entre otras consolidadas por la edificación, se estará a lo dispuesto en el artículo 51.3 de estas Normas.

**5.** Alineaciones oficiales**.**

Son las establecidas en la documentación gráfica del Plan.

### 6. Altura máxima edificable y número máximo de plantas.

La altura máxima edificable será de 33,50 m., correspondiente a X plantas.

Con independencia de lo anterior la altura máxima de cornisa, en función del número de plantas autorizado, es la siguiente:

| **Nº de plantas** | **Altura máxima cornisa** |
|---|---|
| I | 4,25 m. |
| II | 7,50 m. |
| III | 10,75 m. |
| IV | 14,00 m. |
| V | 17,25 m. |
| VI | 20,50 m. |
| VII | 23,75 m. |
| VIII | 27,00 m. |
| IX | 30,25 m. |
| X | 33,50 m. |
| XI | 36,75 m. |
| XII | 40,00 m. |
| XIII | 43,25 m. |
| XIV | 46,50 m. |

En la manzana de nueva creación (junto a Universidad) el número máximo de plantas será el definido en el plano de ordenación, siendo la altura máxima la siguiente:

- Zona equipamientos = 4,25 m.
- Zona residencial = 17,25 m.

**7.** Edificabilidad neta **sobre parcela.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 29 de estas Normas, con las particularidades siguientes:

- En las terrazas cubiertas sin cerramiento perimetral, sólo computará, a efectos de edificabilidad, la superficie que exceda del 10 % de la superficie útil de la vivienda de la que forme parte.

- No computará a efectos de edificabilidad la superficie ocupada por las escaleras que se hallen en recinto protegido o especialmente protegido por exigencia de la normativa sectorial.

**8. Edificabilidad máxima.**

- La edificabilidad máxima será de 1,45 m²/m² con las excepciones siguientes:

Manzana nº 76: edificabilidad máxima 0,87 m²/m².

Manzana nº 77: edificabilidad máxima 0,50 m²/m².

Manzana nº 78: edificabilidad máxima 2,15 m²/m².

Manzana nº 79: edificabilidad máxima 1,58 m²/m².

- Edificabilidad manzana nº 53 área playa: 2,97 m²/m², destinada a uso hostelero exclusivo.

- En la manzana de nueva creación, junto al Centro Universitario, la edificabilidad máxima será la que se deduce de la aplicación de los documentos gráficos y del Convenio, pudiendo realizarse un voladizo en las condiciones especificadas en el referido convenio.

**9.** Separación mínima a lindes y a frente de parcela**.**

La separación mínima a frente de parcela en función de la situación relativa de los viales, es la siguiente:

a) viales paralelos al mar: 7,00 m.

b) viales perpendiculares al mar: 5,00 m.

La separación mínima a lindes en función de la altura de la edificación es la siguiente:

| | |
|---|---|
| Hasta 17,25 m. | 4,00 m. |
| Desde 17,25 m. hasta 20,50 m | 4,75 m. |
| Desde 20,50 m. hasta 23,75 m | 5,50 m. |
| Desde 23,75 m. hasta 27,00 m | 6,25 m. |
| A partir de 27,00 | 7,00 m. |

Las edificaciones que se desarrollen escalonadamente podrán, para cada intervalo de los referidos en el párrafo anterior, cumplir la separación mínima a lindes fijada.

Las separaciones a lindes y frente de parcela de las edificaciones dentro del ámbito del Sector I y Sector II playa, se regirán por la normativa específica de dichos sectores.

**10.** Ocupación máxima de parcela**.**

Únicamente se podrá ocupar, como máximo, un 65% de la parcela.

**11. Aparcamiento.**

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento contenidas en la Norma 10ª.

**Artículo 80. Condiciones de uso.**

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites de las condiciones para el funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.

Usos permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento, Industria Reducida.

Usos prohibidos: Industria Pequeña y Mediana.

*1. Es consideren usos incompatibles i prohibits a l'entorn de la Plaça del Castell i voltants, tots aquells que puguen intensificar els nivells de sorolls de la zona, mitjançant la prohibició de la concessió de noves llicències ambientals. La limitació afectarà a les llicències ambientals i d'obres a l'àmbit assenyalat en el Plànol d´Ordenació que acompanya a aquesta modificació, incloses en el Catàleg d'Espectacles Públics de la Generalitat Valenciana. i que a continuació s'allisten:*

| *CLASSE D'ACTIVITAT* | *EPÍGRAF* |
|---|---|
| *Sales de festes* | *2.7.1.* |
| *Discoteques* | *2.7.2.* |
| *Sales de ball* | *2.7.3.* |
| *Pubs i karaokes* | *2.7.4.* |
| *Locals d'exhibicions especials* | *2.7.6.* |
| *Locals multioci* | *2.7.7.* |
| *Salons de banquets* | *2.8.1.* |
| *Bars amb ambientació musical* | *2.8.3.* |

*L'àmbit de la delimitació de conformitat amb el plànol degudament diligenciat que s'adjunta és el següent:*

*Carrer Formentera, números imparells, del 13 al 23.*

*Carrer Castella La Manxa, números imparells, de l'11 al 23.*

*Carrer Rioja, dues façanes des del carrer Catalunya fins el carrer Castella La Manxa i números imparells del 85 al 93.*

*Carrer Aragó, números imparells de l'11 fins el final.*

*Carrer del Comtat, números del 2 al 14.*

*Plaça del Castell.*

*Camí Vell de València, números 116 al 124.*

*Carrer Catalunya, des del número 12 fins la ctra. Natzaret-Oliva.*

**Artículo 81. Uso Hotelero Exclusivo.**
**(10ª MOP PLAN GENERAL; PP-601) (19a MOD PLA GENERAL; PP-616).**
***Queda derogat i substituït pel següent,***

***Article 81. Ús hoteler exclusiu. Ordenança Hotelera (39a MOD PG, PP-667).***

*1. ÀMBIT D'APLICACIÓ. S'aplica exclusivament en les Zones Residencial Nucli Primitiu Platja Nord, Residencial Intensiva Aïllada Platja Nord del sòl urbà i al Polígon*

*VI-B de la Platja (Zona Residencial semi-intensiva de la platja, limitant amb la carretera Natzaret-Oliva).*

*2. ESTABLIMENTS ACOLLITS. Són els establiments hotelers que, tot i reunint els requisits exigits por la legislació sectorial per a la seua classificació i funcionament, acompleixen totes les condicions materials, formals i funcionals enumerades a l'apartat 3 i els estàndards mínims de qualitat següents:*

*INSTAL·LACIONS*

- *CLIMATITZACIÓ (fred-calor) en totes les habitacions, inclòs bany i amb control individual, i en serveis sanitaris generals, corredors i altres zones d'ús comú.*
- *AIGUA CALENTA.*
- *TELÈFON en habitacions i zones d'ús comú.*

*COMUNICACIONS*

- *ASCENSORS.*
- *MUNTACÀRREGUES.*
- *ESPAIS DE CIRCULACIÓ DIFERENCIATS (accessos i eixides, escales i altres itineraris) per a clients i personal de servei.*
- *Elements d'evacuació conforme a normativa.*

*ZONA DE CLIENTS*

- *HABITACIONS individuals i dobles, de superfícies mínimes de 10 i 15 m², respectivament, o de 8 i 13 m² si incorporen saló de superfície mínima de 10 m² i ample mínim de 2,5 m. Estaran dotades de llits amb canapè, armari rober, moble maleter, televisió color, escriptori, cadires (mínim de 2) i espill, amb il·luminació mitja en lux 200. Cada habitació disposarà de les instal·lacions mínimes previstes al DECRET 153/1993, de 17 d'agost, del Govern Valencià, regulador dels establiments hotelers de la Comunitat Valenciana (93/5613), modificat pel Decret 22/2006, de 10 de febrer, del Consell de la Generalitat. (Correcció d'errors de 22 de febrer de 2006) o normativa que ho substituïsca.*

*SERVEIS GENERALS*

- *SERVEIS SANITARIS generals en totes les plantes on hi hagen salons, menjadors o llocs de reunió.*
- *CAMBRA AUXILIAR DE SERVEI DE NETEJA I OFICI DE LLENCERIA en cada planta, amb aigüera o abocador i armari, comunicats directament amb*

*les escales de servei i muntacàrregues. En establiments amb un nombre inferior a 10 habitacions per planta, s'exigirà una per cada 10 habitacions.*

- *SERVEI DE CAIXES FORTES individuals a disposició dels clients.*
- *DIPÒSIT D'EQUIPATGES en lloc tancat i dedicat exclusivament a aquest fi.*
- *RECEPCIÓ/CONSERGERIA.*
- *SERVEI D'HABITACIONS.*
- *SERVEI DE BUGADERIA I PLANXAT*
- *SERVEIS GENERALS: Vestíbul en planta baixa de dimensions adequades a la capacitat de l'establiment i als serveis prestats, salons en nombre i dimensions adequats a aquesta capacitat i serveis, missatgeria, Fax, canvi de moneda, assistència sanitària, servei de Bar i farmaciola de primers auxilis.*

*ZONA DE PERSONAL*

*Separada de la zona de clients I dotada de dormitoris per al personal que hi pernocte, vestuaris independents amb taquilles o armaris individuals i lavabos independents amb dutxa, lavabo i inodor.*

*3. CONDICIONS DE NECESSÀRIA CONCURRÈNCIA. Son les contingudes en les regles següents:*

*1a. Els establiments hotelers ocupen la totalitat d'un edifici i les construccions i instal·lacions vinculades als mateixos es destinen exclusivament a l'allotjament temporal i es gestionen en règim d'explotació mercantil degudament autoritzada.*

*2a. Els elements de l'establiment són indivisibles i en cap cas poden ser objecte de segregació, divisió o privatització a favor de persona que no mantinga l'objecte i fins de l'establiment, exceptuant el que està disposat en la regla 6ª.*

*3a. El tipus d'ordenació i les condicions d'edificació dels solars o parcel·les destinades a l'ús hoteler, són els establerts en la zona on es troben. No obstant, sense perjudici del còmput de la mateixa conforme a la regla següent, l'edificabilitat màxima de les parcel·les vinculades a l'ús pot incrementar-se en un 37,9310 per 100 i les edificacions poden augmentar en dues plantes més el nombre màxim d'aquestes autoritzat per la normativa general, sent la altura de cornisa, en funció del nombre de plantes, la senyalada al punt 6 de l'article 79 d'aquestes Normes. Per damunt de l'altura de la cara inferior de l'últim forjat autoritzat al Projecte, es permetrà una sobreplanta amb una altura màxima de 3,50 m sempre que aquesta es destine a recintes d'instal·lacions i serveis complementaris de l'Hotel, mai per a habitacions dirigides al propi client o a clients aliens, com ara cafeteries, solàriums, spas, gimnàs, etc. La superfície construïda d'aquesta darrera planta no comptabilitzarà dins del còmput del 40 %. Per damunt d'aquesta altura màxima de l'edifici sols es permetrà una sobreelevació de 50 cm, per albergar la llosa de fixació dels aparells elevadors.*

*Aquesta elevació es diferenciarà constructivament de la del plànol principal de façana, de manera que quede clarament identificada.*

1. *En les plantes de soterrani i amb caràcter excepcional, es permetran els usos vinculats al funcionament intern de l'activitat, tals com magatzems, recepció de mercaderies, zona de personal, cuines, sales de màquines i altres anàlegs que complisquen dita funció, sempre que queden suficientment garantides, en tot moment, les condicions de seguretat de persones i bens, de salubritat, higiènic-sanitàries i les altres exigibles per evitar riscos d'inundacions, incendis o altres esdeveniments anàlegs, fortuïts o no.*
2. *Els elements d'evacuació necessaris segons la CTE-DB-SI podran disposar-se ocupant la separació de fronts de parcel·la, sempre que es complisquen les condiciones següents:*
    a) *La formalització externa dels esmentats elements es diferenciarà clarament de la del plànol principal de la façana corresponent, de manera que queden inequívocament identificats.*
    b) *L'ample dels elements serà l'estricte, resultant de l'aplicació del càlcul conforme a aquesta Norma Bàsica.*
3. *Els cossos sortints o volades situades a una altura igual o superior a 10 metres sobre la rasant podran sobreeixir un màxim de 2,50 metres de l'alineació de l'edificació.*
4. *Com excepció a la norma que regula les separacions mínimes a front de parcel·la, en l'espai resultant de dites separacions es permetran construccions lleugeres que reunisquen les condicions següents:*
    a) *La ocupació podrà ser fins el 100 per 100 d'aquesta superfície sempre que existisca consentiment exprés dels confrontants afectats. Cas contrari es respectarà la separació mínima obligatòria a límits, què es fixa en 4 metres.*
    b) *La altura podrà arribar fins la cara inferior del forjat de la planta primera, sempre que no eixistisquen habitacions en aquestes plantes de l'hotel. Es permetrà l'ocupació dels espais interiors de l'altura dels volums inferiors a la planta primera, bé siga per menjadors, cuines o altres serveis similars, quedant expressament prohibit augmentar el nombre d'habitacions en aquestes zones. Aquestes superfícies construïdes en aquests espais no es comptabilitzaran dintre del còmput del 40%.*
    c) *La qualitat constructiva s'erigeix en condició inqüestionable i imprescindible (tipus mur cortina, de perfileria metàl·lica, vista o oculta i vidre).*

*4a. L'edificabilitat neta sobre parcel·la es determina conforme a l'establert a l'article 29 d'aquestes Normes, tenint en compte els possibles increments referits en la regla anterior i amb les particularitats següents:*

*A) Les terrasses cobertes i sense tancament perimetral sols computen, a efectes d' edificabilitat, el 10 per 100 de la seua superfície coberta.*

*B) Amb independència de la planta on s'ubiquen i amb sujecció al límit establert a l'apartat C), s'exclouen del còmput d'edificabilitat les superfícies de les zones destinades a ús comú i les de servei de l'hotel, com ara, bars, menjadors, cuines, salons, vestíbul general d'accés, cambres de planxa, cambres de maquinària i similars, així com les superfícies de les escales que es troben en recinte protegit o especialment protegit per exigència de la normativa sectorial; no obstant això, s'inclouen en aquest còmput els despatxos d'administració i corredors d'accés a les habitacions en les seues respectives plantes.*

*C) La superfície dels elements exclosos del còmput d'edificabilitat segons l'apartat B) no pot excedir en cap cas del 40 per 100 de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la o, si aquesta no es consumeix en la seua totalitat, de l'edificabilitat realment consumida.*

*5a. Les sol·licituds de llicències d'obres i activitats vinculades a l'ús hoteler exclusiu han d'incorporar a la seua documentació l'exigible amb caràcter general i les preceptives autoritzacions, llicències o informes expedits per l'Administració competent per raó de la matèria, acreditatives de la classificació i viabilitat d'implantació de l'establiment segons la legislació sectorial.*

*6a. Les llicències municipals d'ús hoteler porten implícita la indivisibilitat de l'immoble vinculat a l'ús mentre subsistisca el mateix, així com la impossibilitat de modificar-lo i substituir-lo per altre permès pel Pla si, prèviament, no s'han adequat les construccions i instal·lacions a la normativa urbanística prevista per al nou ús projectat.*

*7a. Es preceptiva la constància al Registre de la Propietat de les llicències que atorgue l'Ajuntament vinculades a l'ús hoteler, mitjançant l'anotació que procedesca en les finques afectades segons la legislació hipotecària; a aquests efectes la validesa i eficàcia de les llicències queda condicionada a la presentació a l'Ajuntament de la certificació registral acreditativa de la corresponent anotació.*

## NORMA 19ª. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA AISLADA PLAYA NORTE.

### Artículo 82. Definición y objetivos.

**1.** Comprende la zona de suelo urbano destinada a viviendas familiares del polígono V de la Playa denominado "Les Motes".

Se divide en las siguientes subzonas:

- Subzona A: zonas situadas en los lindes norte y oeste.
- Subzona B: caso general.

**2.** Se establecen los siguientes objetivos:

a) Mantener el carácter residencial con que fue proyectada la zona.

b) Respetar básicamente las determinaciones de las ordenanzas generales de la "Colonia Residencial Les Motes".

### Artículo 83. Tipo de ordenación.

Será el de edificación aislada.

### Artículo 84. Condiciones de la edificación.

**1.** Son de aplicación las definiciones de la Norma 3ª.

**2.** Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Norma 4ª.

**3.** Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 7ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada, referidas a medición de la altura edificable, cierres de parcela, voladizos y definiciones de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima y mínima, edificaciones auxiliares y ocupación máxima de parcela.

**4.** Parcela **mínima edificable.**

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

a) Tendrá una superficie igual o superior a 450 m².

b) Su forma será rectangular con desviaciones máximas angulares de + - 10º sexagesimales.

c) Sobre cada parcela mínima solamente se podrá edificar una vivienda unifamiliar.

**5.** Alineaciones oficiales**.**

Son las establecidas en la documentación gráfica del Plan.

**6.** Altura máxima edificable y número máximo de plantas**.**

Se fija para cada subzona:

- Subzona A: la altura máxima edificable será de 11,00 m. correspondiendo a III plantas.

- Subzona B: la altura máxima edificable será de 8,00 m. correspondientes a II plantas.

**7. Edificabilidad** máxima.

La edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m².

**8. Separación** mínima a lindes y a frente de parcela**.**

La separación mínima a lindes será de 4,00 m. y a frente de parcela de 4,50 m. con las siguientes excepciones:

a) Cuando las edificaciones de dos parcelas colindantes se realicen adosadas y constituyan una única construcción, no será obligatorio la separación mínima al linde correspondiente.

b) Las edificaciones auxiliares de garajes podrán realizarse siguiendo la línea de fachada, con las condiciones del apartado 11 de este artículo.

**9.** Ocupación máxima de parcela**.**

Únicamente se podrá ocupar, como máximo, un 40% de la parcela.

**10.** Cierres de parcela**.**

Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales y serán obligatorios en los frentes de parcela.

Cumplirán las siguientes condiciones según su situación.

a) En frentes de parcela:

La altura máxima será de 1,20 m. permitiéndose como máximo 0,40 m. opaco y el resto diáfano.

En los frentes de parcela recayentes al vial de servicio paralelo a la carretera Natzaret-Oliva la altura máxima del cierre de parcela será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros), permitiéndose como máximo la mitad de su altura máxima permitida opaco y el resto calado.

b) En lindes:

La altura máxima será de 1,80 m. permitiéndose, como máximo, el 25% de la longitud del linde como opaco en toda su altura y el resto diáfano.

**11**. Edificaciones auxiliares**.**

Como excepción a la norma general de edificaciones auxiliares, se establece que los garajes podrán edificarse siguiendo la línea de fachada siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) La altura máxima será de 3,00 m.

b) La dimensión sobre el frente de parcela será inferior a 4,00 m.

c) El acceso al garaje se realizará directamente desde el vial a que da frente.

**12.** Aparcamientos**.**

Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 150 m² de edificación.

Para el cómputo de superficies y dimensiones se estará a lo dispuesto en la Norma 10ª.

**Artículo 85.** Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones para el funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.

Usos permitidos: Vivienda y Aparcamiento vinculado a vivienda. En la subzona de Dotación Comunitaria sólo se permitirán los usos siguientes: Residencial, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso y Recreativo.

Usos prohibidos: Comercial, Oficinas e Industria Reducida, Pequeña y Mediana.

## NORMA 20ª. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA PLAYAS.

### Artículo 86. Definición y objetivos.

**1.** Comprende las áreas de suelo urbano consolidado por la edificación en la playa norte.

Se incluyen las siguientes áreas.

- Edificaciones del Polígono VI-B de la playa con frente a la carretera Natzaret-Oliva.
- Edificaciones comprendidas entre el sistema general portuario y la Avinguda de la Pau.

**2.** Se determinan los objetivos siguientes:

a) Racionalización de la normativa, partiendo de la situación de hecho de las edificaciones existentes.

b) Permitir la coexistencia de las tipologías existentes con las de bloques de viviendas colectivas.

### Artículo 87. Tipo de ordenación.

Es el de edificación aislada.

Excepcionalmente se permitirá la edificación entremedianeras si la parcela o parcelas colindantes a ésta se hallen edificadas con dicha tipología, pudiendo en este caso adosarse a uno o a ambos lindes.

La nueva edificación podrá adosarse a uno o a ambos lindes, aún estando las edificaciones de las parcelas colindantes retirados de éstos, si existe consentimiento expreso de los propietarios de éstas.

En caso contrario, la nueva edificación deberá retirarse de los lindes conforme se establecen en el punto 8º del artículo siguiente.

### Artículo 88. Condiciones de la edificación.

**1.** Son de aplicación las definiciones de la Norma 3ª.

**2.** Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Norma 4ª y, en su caso, las condiciones generales de los elementos comunes de la Norma 5ª.

**3.** Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 7ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas a: medición de la altura edificable, cierres

de parcela, voladizos y definiciones de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima y mínima y edificaciones auxiliares.

**4.** Alineaciones oficiales**.**

Son las establecidas en la documentación gráfica del Plan.

**5.** Parcela mínima **edificable.**

Constituirá parcela mínima edificable aquella que, reuniendo los requisitos establecidos por la norma urbanística, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el Plan.

**6. Altura** máxima **edificable y número de planta máximo.**

La altura máxima edificable será 14,00 m. correspondiendo a IV plantas.

**7. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será de 1,45 m²/m².

**8.** Separaciones a lindes y a frente de parcela**.**

Las separaciones a frente de parcela serán las siguientes, según los casos:

a) En los casos de ampliación en altura o reforma de edificaciones existentes la separación a frente de parcela será, como mínimo, la existente en la actualidad.

b) En los casos de edificaciones sobre parcelas no edificadas anteriormente y sustitución de edificaciones, la separación a frente de parcela será de 3 metros.

Las separaciones a lindes serán las siguientes, según los casos:

a) En los casos de ampliación en altura o reforma de edificaciones existentes la separación a lindes será, como mínimo, de 2,00 m. o inferiores si concurre consentimiento expreso del propietario afectado, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 87.

b) En los casos de sustitución de edificaciones existentes, la separación a lindes será, como mínimo, de 2,00 m., sin perjuicio de lo establecido en el artículo 87.

c) En los casos de edificaciones sobre parcelas no edificadas anteriormente, la separación a lindes será, como mínimo, de 3,00 m., sin perjuicio de lo establecido en el artículo 87.

**Artículo 89. Condiciones de uso.**

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.

Usos permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento, Industria Reducida.

Usos prohibidos: Industria Pequeña y Mediana.

## NORMA 21ª. SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL "COLONIA DUCAL".

### Artículo 90. Ámbito y alineaciones.

Se grafían en la documentación gráfica del Plan.

### Artículo 91. Regulación normativa.

Se estará a lo dispuesto en el Plan Parcial "Colonia Ducal" aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 29 de enero de 1964 y modificaciones posteriores contenidas en los proyectos siguientes:

- Modificación de Plan Parcial Colonia Ducal aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 16 de mayo de 1974.

- Estudio de Detalle parcela 11-E Plan Colonia Ducal 2ª Fase aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en fecha 7 de octubre de 1980.

- Modificación del punto 4 de las Ordenanzas del Plan Parcial Colonia Ducal 1ª Fase, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 27 de octubre de 1981.

**NORMA 22ª.- SUELO URBANO ZONA DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.**
***Queda derogada i substituïda per la següent,***

***NORMA 22a. SÒL URBÀ ZONA D'EQUIPAMENTS PRIVATS (28a MOD PG. Text Refós; PP-639)***

***Article 92. Definició i objectius.***

*Compren l'àrea delimitada per la Carretera Natzaret-Oliva, sèquia Uir i camí "Assagador de Morant", destinada a usos d'equipaments privats.*

*Es fixen els objectius següents:*

*a) Concentració en un àrea destinada a estos usos dels equipaments privats que, per causar molèsties, no poden emplaçar-se en zones residencials.*

*b) Comptabilització dels espais lliures amb les previsions d'aparcaments públics en la zona.*

*c) Agilització de la gestió urbanística, mitjançant les condicions que s'especifiquen a continuació:*

*Tota la zona s'inclou en una única Unitat d'Execució a gestionar directament per l'Ajuntament, sense perjudici, si és el cas, d'aplicar la modalitat de gestió indirecta i amb sujecció a les condicions següents:*

*1a. La definició dels drets i obligacions dels propietaris afectats s'establirà conforme a la legislació vigent i es referirà a l'àmbit complet de la unitat d'execució, amb independència de les actuacions sectorials autoritzades per l'Ajuntament amb anterioritat.*

*2a. Els terrenys destinats a dotacions públiques cedits gratuïtament a l'Ajuntament pels seus respectius propietaris amb anterioritat, en execució de les determinacions del Pla i del deure de cessió, es computaran com o part integrant dels drets d'aquells.*

*3a. Els costos dels projectes de gestió i d'urbanització, així com el de les obres i instal·lacions ajustades a aquestos, que haveren estat satisfets pels propietaris en l'àmbit d'alguna actuació sectorial anterior, es computaran a favor dels mateixos.*

*4t. Els propietaris del sòl inclòs en la Unitat d'Execució del Sòl Urbà d'Equipaments Privats, executaran al seu càrrec un depòsit d'emmagatzematge i regulació dels cabals procedents de la xarxa de pluvials.*

***Article 93. Tipus d'ordenació.***

*Serà el d'edificació aïllada.*

***Article 94. Condicions de l'edificació.***

*1. Són d'aplicació les definicions de la Norma 3a del PGOU.*

*2. Les edificacions destinades a habitatge compliran les condicions d'habitabilitat i les condicions generals dels serveis i instal·lacions de la Norma 4a del PGOU.*

*3. Les edificacions compliran allò establert a la Norma 7a quant a condicions particulars de l'edificació aïllada referides a mesurament de l'altura edificable, tancaments de parcel·la, voladissos i definicions de separació mínima a límits, edificabilitat màxima i mínima, edificacions auxiliars i ocupació màxima de parcel·la.*

***4. Parcel·la mínima edificable.***

*Es defineix com parcel·la mínima aquella que tenint una superfície mínima de 1.080 $m^2$, tinga una longitud mínima de límit frontal de 25,00 ml i permeta inscriure un cercle al seu interior de 23,00 m. de diàmetre. Les parcel·les seran de formes regulars i els angles mitgers no seran inferiors a 60º sexagesimals, ocupant la totalitat de la profunditat de l'illa que no es trobe afecta a expedient de reparcel·lació aprovat.*

*S'admeten parcel·les inferiors en els casos de parcel·les consolidades en l'actualitat i en les de manifesta impossibilitat d'arribar a aquest mínim per qualsevol dels següents motius; a) per estar edificades totes les parcel·les confrontants; d) per estar delimitada per algun element natural o artificial (sèquia, carrer, ...)*

*S'entén que la parcel·la dona front a via pública quan fite amb la zona grafiada als plànols, bé directament o a través d'un accés privat.*

***5. Alineacions oficials.***

*Són les grafiades a la documentació gràfica del Pla.*

***6. Altura màxima edificable i nombre màxim de plantes.***

*L'altura màxima edificable serà de 9,00 m. corresponents a II plantes. La medició de l'altura màxima es realitzarà segons el que disposa l'article 33 de la Norma 7a Condicions Particulars de l'Edificació Aïllada.*

***7. Edificabilitat màxima.***

*L'edificabilitat màxima serà de 0,45 $m^2t/m^2s$.*

*En el còmput de la màxima edificació s'inclouran totes les superfícies obertes o tancades, inclosos els voladissos i terrasses sempre que es troben coberts. Quedaran exempts del còmput de l'edificabilitat les construccions realitzades amb elements*

*fàcilment desmuntables, sempre que estiguen obertes perimetralment, les quals seran objecte d'autorització expressa amb caràcter temporal per un període concret, havent-se de desmuntar al finalitzar aquesta.*

*Queden prohibits qualssevol tipus de construcció i instal·lacions per baix de la rasant, tals com semisoterranis, soterranis, etc..., tret que fora necessària dita ubicació per motius específics degudament justificats.*

***8. Separació mínima a límits i a front de parcel·la.***

*La separació mínima a límits i a front de parcel·la serà de 5,00 m, tret de la separació al domini públic recaient a la franja de la Sèquia Uir, que serà de tres metres.*

***9. Ocupació màxima de parcel·la.***

*Es podrà ocupar, com a màxim, un 45 % de la parcel·la.*

*S'inclou en el còmput tot el volum edificat con independència del sistema constructiu empleat, tret de les construccions destinades a piscina, pistes esportives o de ball sense cap tipus de cobriment i les instal·lacions provisionals referides anteriorment en l'apartat 7 d'aquest article.*

***10. Aparcament.***

*Són d'aplicació les condicions específiques de l'ús d'aparcament contingudes en la Norma 10a.*

***11. Tancaments de parcel·la.***

*Els tancaments de parcel·la que donen front a la Sèquia Uir hauran de retirar-se obligatòriament 8,00 m. de l' aresta exterior del llit de l'esmentada sèquia.*

***Article 95. Condicions d'ús.***

*Són d'aplicació les definicions d'usos de la Norma 8a i els límits a les condicions de funcionament de les activitats de la Norma 9a.*

*Usos permesos: Recreatiu, Comercial, Oficines, Cultural, Esportiu, Sanitari, Religiós, Aparcament y Habitatge que no supere el 20 per 100 de l'edificabilitat de la parcel·la.*

*Usos prohibits: Residencial i Industria Reduïda, Xicoteta i Mitjana.*

*Per a l'establiment dels usos en les diferents parcel·les edificables es tindrà en compte obligatòriament l'estudi acústic realitzat, que s'incorpora a la modificació que es tramita.*

*Com excepció, en la zona confrontant al Club de Tennis i situada a l'Oest de la Sèquia Uir, únicament es permetran, transitòriament, usos esportius existents a hores d'ara, excloent-se tot tipus de construccions. Quant aquestos usos s'extingeixen, dita zona s'incorporarà, sense necessitat d'acte exprés, al sòl no urbanitzable protegit.*

***Règim transitori d'aplicació a construccions fora d'ordenació.***

*Per a aquelles construccions o instal·lacions que disposes de llicència i que es situen en la franja de 8 metres delimitada al costat de la Sèquia Uir, s'estableix una alineació flotant transitòria subjecta a les següents condicions:*

*a) L'alineació definitiva de la franja de domini públic de la sèquia Uir, serà la delimitada per una paral·lela a 8 metres des de l'aresta exterior de la pròpia sèquia.*
*b) Les construccions ubicades en aquesta zona quedaran qualificades com a fora d'ordenació, havent en el moment de la seua reconstrucció d'ajustar-se a les condicions establertes en la modificació (8 metres de reculada de la sèquia + 3 m, de reculada a aquesta alineació), passant la franja de 8 metres a domini públic.*
*c) En el procés reparcel·latori que es desenvolupe, aquestos terrenys s'assignaran als seus propietaris, no participant quant a la superfície afecta per l'alineació flotant en els costos d'urbanització de la unitat d'execució.*

**NORMA 23ª. SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA AISLADA "NÚCLEOS DISPERSOS".**

**Artículo 96. Definición y objetivos.**

**1.** Comprende las áreas de suelo consolidado por la edificación, con densidades de edificación bajas.

Se incluyen las siguientes subzonas y áreas:

- Subzona A) Marxuquera, con inclusión de las siguientes áreas:
    - Molló de la Creu.
    - Xauxa.
    - Barranc Blanc.
    - L'Ermita.
    - Camí Pinet.
    - Montesol-Camí Llosar.

    *L'objecte de les Modificacions puntuals de l'ordenació detallada del Pla General vigent, a les àrees,* ***MONTESOL-CAMÍ LLOSAR (PP-608), MOLLÓ DE LA CREU i ERMITA-2 (PP-609) i BARRANC BLANC, CAMÍ PINET i XAUXA (PP-610)*** *és la racionalització de zones mitjançant reajustaments puntuals del viari i d'altres terrenys dotacionals, sense alteració de l'equilibri dotacional i mantenint els paràmetres bàsics de la normativa urbanística d'aplicació que s'estableix en aquesta Norma 23a, en què s'introdueixen igualment determinats reajustaments, especialment en matèria de parcel·lació i regulació del règim de construccions fora d'ordenació.*

- Subzona B) Urbanizaciones de montaña con inclusión de las siguientes áreas:
    - Montepino.
    - Santa Marta.
    - Las Cumbres.
- Subzona C) Litoral con inclusión de las siguientes áreas:

• Marenys de Rafalcaid. ***(17a MOD PLA GENERAL, i PRI "Marenys de Rafalcaid", PP-611).*** *El PRI ordena un sector del sòl urbà no consolidat per la urbanització i consolidat per l'edificació. Afecta al sector situat al litoral, al sud-est del municipi i amb una superfície de 186.922,43 metres quadrats, sòl rústic inicial que va anar consolidant-se per l'edificació durant un llarg procés, al marge de cap planificació i sobre una estructura de camins rurals –públics o servituds predials de pas- insuficients, sense espais lliures i dotacionals i sense els serveis mínims d'abastiment d'aigua, evacuació d'aigües i enllumenat públic i amb línees de subministre d'energia elèctrica aèries i precàries típiques dels espais rurals.*

• Kentucky-1

• Kentucky-2 ***(5a MOD P.G. Modificacions puntuals de l'ordenació detallada de la Unitat d'Execució "Veles e Vents", PP-596).***

- Subzona D) Carretera del Grau como área única.

**2.-** Los objetivos son:

a) Regularización urbanística de las edificaciones.

b) Preservar la zona de posibles densificaciones.

c) Mejora de la calidad de vida mediante una política urbanística de creación de dotaciones e infraestructuras, *atenent, d'altra banda, a la subzona C), aspectes de tanta importància com la possibilitat reial d'inundacions, tipologia d'edificació existent, ordenació, etc.* ***(17a MOD PLA GENERAL, "Marenys de Rafalcaid" PP-611).***

**Artículo 97. Tipo de ordenación.**

Será el de edificación aislada.

**Artículo 98. Condiciones de la edificación.**

**1.** Son de aplicación las definiciones de la Norma 3ª.

*Amb les següents particularitats per a la subzona C) "Marenys de Rafalcaid"* ***(17a MOD PLA GENERAL, PP-611).***

- *FAÇANES: Tots els llenços de tancament vertical de l'edificació, que poden o no retirar-se dels límits, tindran la consideració de façana i hauran de tenir obligatòriament un tractament d'acabats i qualitats com a tal.*

- *VOLADES O COSSOS SORTINTS: Sobre les alineacions oficials de vial o, si és el cas, zona verda, queden prohibits expressament.*

- *ELEMENTS SORTINTS: Sobre les alineacions oficials de vial o, si és el cas, zona verda, queden prohibits expressament.*

- *PLANTA BAIXA: Es denomina planta baixa o primera a efectes del còmput de plantes permeses, aquella el sòl de la qual se situa a una cota compresa entre 0,80 m. i 2,30 m. sobre la rasant oficial. Per sota d'aquesta planta no es permet cap ús.*

- *PLANTA PIS: S'entén per planta pis aquella situada per damunt de la planta baixa.*

- *SOTERRANI: Els soterranis es prohibeixen expressament en la zona.*

- *ENTRESÒL: Els entresòls es prohibeixen expressament en la zona.*

- *ENTRESOLATS: Els entresolats es prohibeixen expressament en la zona.*

- *ALTURA EDIFICABLE: Sobre l'altura màxima edificable únicament es permetrà la construcció d'elements tècnics de les instal·lacions (caixes d'escala, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes i altres d'anàlegs). Queden expressament prohibits els trasters.*

**2.** Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Norma 4ª, i, *si és el cas, per a la subzona C)"Marenys de Rafalcaid" les condicions generals dels elements comuns de la Norma 5a* ***(17a MOD PLA GENERAL, PP-611).***

**3.** Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 7ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas a medición de la altura edificable, cierres de parcela, voladizos y definiciones de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima y mínima, edificaciones auxiliares y dimensiones máximas de la edificación.

*Amb les següents particularitats per a la subzona C) "Marenys de Rafalcaid" (**17a MOD PLA GENERAL, PP-611).***

- *Els elements constructius i instal·lacions situats entre la rasant i un plànol paral·lel al de la vorera a cota + 0,80 m. hauran de projectar-se de manera que no obstaculitzen la lliure circulació del fluix de l'aigua en condicions normals o en cas d'avingudes.*

- *Els elements de l'habitatge tals com la caixa general de protecció es situaran a setanta centímetres per damunt del forjat de la planta baixa.*

- *TANCAMENTS DE PARCEL·LA:*

  *Hauran de disposar-se seguint les alineacions oficials dels vials. El tancament de les parcel·les edificades serà optatiu i no obligatori, excepte disposició específica en contrari.*

  *La altura màxima serà de 2,50 m, contada des de la rasant i amb la finalitat d'evitar l'efecte de l'embassament i el consegüent perill de trencament brusc, les tanques i tancaments de parcel·la seran permeables al fluix de l'aigua a partir de quaranta centímetres d'altura i en tot el seu perímetre.*

  *En els casos que les parcel·les presenten pendent, les tanques s'escalonaran de manera que la alçaria màxima de cada tram no excedisca en un 10 per cent de la cota màxima permesa.*

  *Aquest tipus de tancament s'aplicarà igualment a les separacions entre parcel·les i a les particions interiors dintre de les parcel·les.*

**4. Alineaciones oficiales.**

Son las grafiadas en los planos correspondientes.

**5. Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable tendrá la superficie mínima siguiente en cada subzona:

- Subzona A) y D) 600 m².
- Subzona B) 700 m².
- Subzona C) 400 m².

Se admiten parcelas inferiores únicamente en los casos de parcelas consolidadas en la actualidad y en las de manifiesta imposibilidad de llegar a dicho mínimo, por cualquiera de las siguientes causas:

a) por estar edificadas todas las parcelas colindantes;

b) por estar delimitada por algún elemento natural o artificial (acequia, calle,...)."

*En les Unitats d'Execució de la subzona A), com excepció a la norma general, es considera que compleixen la condició de parcel·la mínima edificable totes les parcel·les resultants de*

*l'expedient de reparcel·lació.* ***(14a, 15a i 16a MOD PLA GENERAL, PP-608, 609 i 610).***

*En la subzona C) "Marenys de Rafalcaid" constituirà parcel·la mínima edificable aquella que, reunint els requisits establerts per la norma urbanística, facen l'extensió necessària que permeta l'edificació en funció dels usos assignats pel pla.*

*Condiciones de parcel·lació: Es considerarà habitatge mínim el que dispose d'una superfície útil de 55 m², el qual precisa d'una parcel·la de 200 m², que constitueix parcel·la mínima a efectes de llicència de parcel·lació (**17a MOD PLA GENERAL, PP-611).***

**6. Altura máxima edificable y número máximo de plantas.**

La altura edificable será de II plantas correspondientes a siete metros, cincuenta centímetros de altura de cornisa (7,50 m.) para todas las subzonas. (SUBSANACION ERRORES MATERIALES DEL PLAN GENERAL; PP-108).

*En la subzona C) "Marenys de Rafalcaid" l'altura edificable serà de II plantes corresponents a set metres, vuitanta centímetres d'altura de cornisa (7,80 m.) respecte de la rasant oficial (**17a MOD PLA GENERAL, PP-611).***

**7. Edificabilidad máxima neta sobre parcela.**

El índice de edificabilidad neta sobre parcela será el siguiente: 0,35 m²/m².

**8. Separación mínima a lindes y frentes de parcela.**

Se establecen los siguientes mínimos para cada subzona:

- Subzona A, C y D: A frente de parcela 4,00 m.
- Subzona A, C y D: A lindes 3,00 m.
- Subzona B: A frente de parcela 5,00 m.
- Subzona B: A lindes 3,00 m.

Excepcionalmente:

*1º.* en las subzonas A, C y D y en los casos de parcela de ancho inferior a 12 m. y únicamente cuando se ponga de manifiesto la imposibilidad de conseguir más ancho, sea por estar edificadas las parcelas colindantes o sea por estar delimitadas por algún elemento natural o artificial (acequia, calle, etc.), las separaciones se podrán reducir a los siguientes mínimos:

- A frente de parcela 3,00 m.
- A lindes 2,00 m.

*2n A les parcel·les resultants de l'expedient de Reparcel·lació de les Unitats d'Execució de la subzona A) i, només, en els casos de parcel·la consolidada per l'edificació, excepte disposició civil en contrari, les edificacions preexistents es consideraran ajustades al planejament qualsevol que fora la separació a front de parcel·la o a límits, resolent, si es el cas, el tractament de les mitjanes com a façanes.* ***(14a, 15a i 16a MOD PLA GENERAL, PP-608, 609 i 610).***

*3r A les parcel·les resultants de l'expedient de Reparcel·lació de les Unitats d'Execució del Molló de la Creu i Ermita, cas que després d'efectuar la separació a límits previstes en aquest article, l'edificació projectada no poguera inscriure's en un rectangle el costat menor del qual siga de 6,00 metres, prevaldrà aquesta dimensió mínima de 6,00 metres, repartint-se la diferencia a parts iguals en la resta dels límits de la parcel·la amb les limitacions del Codi Civil quant a l'obertura de buits.* ***(15a MOD PLA GENERAL, PP-609).***

*4t En la subzona C) "Marenys de Rafalcaid", les separacions a front de parcel·la i a límits de les construccions tindran com limitacions les imposades per la legislació civil en matèria de servituds i les derivades de l'ornament i harmonia urbana. Per això, excepte disposició civil en contrari, les edificacions, en la seua totalitat o parcialment, podran separar-se de les alineacions exteriors o dels límits, o construir-me sense guardar cap separació als esmentats límits (**17a MOD PLA GENERAL, PP-611).***

**9. Dimensiones máximas de la edificación.**

Toda edificación podrá inscribirse en un cuadrado de 35 x 35 m.

**10. Aparcamientos.**

Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 150 m² de edificación. *En la subzona C) "Marenys de Rafalcaid", aquesta es situarà siempre sobre la rasant (**17a MOD PLA GENERAL, PP-611).***

Para el cómputo de superficies y dimensiones se estará a lo dispuesto en la Norma 10ª.

**Artículo 99. Condiciones de uso.**

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.

Usos permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo y Aparcamiento. *En la subzona C) "Marenys de Rafalcaid", es permet així mateix la indústria reduïda (**17a MOD PLA GENERAL, PP-611).***

Usos prohibidos: Industria Reducida, Pequeña y Mediana.

Como excepción, en la zona de equipamientos privados del área Marenys de Rafalcaid, queda asimismo prohibido el uso de vivienda, permitiéndose los restantes enumerados.

**Artículo 100. Condiciones de gestión.**

La ejecución y gestión del suelo urbano delimitado se llevará a cabo, de forma autónoma, en cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas en la documentación gráfica o redelimitadas en los correspondientes programas para su desarrollo.

- *Unitat d'Execució "Veles e Vents", PDAI, Projecte d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació* ***(5a MOD del Pla General; PP-596):*** *Aprovada per l'Ajuntament Plenari en sessió de 6/6/2002.*
- *Unitats d'Execució "Montesol-Camí Llosar", el PDAI consta d'Alternativa Tècnica, Avantprojecte d'Urbanització, Proposició Juridicoeconòmica i Reparcel·lació Forçosa* ***(14a MOD del Pla General; PP-608):*** *Aprovada per l'Ajuntament Plenari en sessió de 3/8/2002. Gestió directa per l'Ajuntament.*
- *Unitats d'Execució "Molló de la Creu i Ermita-2", el PDAI consta d'Alternativa Tècnica, Avantprojecte d' Urbanització, Proposició Juridicoeconòmica i Reparcel·lació Forçosa* ***(15a MOD del Pla General; PP-609):*** *Aprovada per l'Ajuntament Plenari en sessió de 3/8/2002. Gestió directa per l'Ajuntament.*
- *Unitats d'Execució "Barranc Blanc, Camí Pinet i Xauxa", el PDAI consta d'Alternativa Tècnica, Avantprojecte d'Urbanització, Proposició Juridicoeconòmica i Reparcel·lació Forçosa* ***(16a MOD del Pla General; PP-608):*** *Aprovada per l'Ajuntament Plenari en sessió de 3/8/2002. Gestió directa per l'Ajuntament.*
- *Condicions de gestió per a la subzona C) "Marenys de Rafalcaid" (****17a MOD PLA GENERAL, PP-611).***

  *• Zona A (UE-1): La general definida a les normes urbanístiques.*

  *• Zones B-1 i B-2: Les limitacions constructives obliguen a establir un règim especial per a les parcel·les edificades, les quals, a causa de l'execució de les obres d'urbanització de les zones A i C, poden adquirir la condició de solar: Els seus propietaris hauran de contribuir en el cost d'implantació de serveis urbans (aigua, electricitat, clavegueram) de manera ponderada i proporcional, amb sujecció al règim següent:*

  *1. Els serveis urbans s'implantaran preferentment de forma convinguda amb l'Ajuntament, conforme a les condicions següents:*

  *1a La contribució econòmica es ponderarà conforme a aquests paràmetres:*

  *a) superfície de parcel·la,*

*b) superfície construïda, i*

*c) antiguitat i estat de conservació de la construcció.*

*2a No superarà el 60 per cent del cost total imputable a l'immoble si aquest estiguera emplaçat a les zones A o C.*

*3a Les contribucions econòmiques beneficiaran a la comunitat reparcel·latòria de les zones A o C.*

*2.Subsidiàriament, en defecte de pacte, l'Ajuntament implantarà els serveis bàsics aplicant alguna de les modalitats previstes a la legislació urbanística o en la de règim local i els costos seran sufragats pels propietaris afectats conforme a la legislació aplicable.*

*• Zona C (UE-2). La general definida a les normes urbanístiques.*

*Per a les tres zones, en principi es preveu la modalitat de gestió directa.*

*Als projectes d'equidistribució, amb la finalitat de no menyscabar la integritat dels immobles edificats i en aplicació dels articles 70.E paràgraf 1 in fine de la LRAU i 89 del RGU, aquells mantindran la seua titularitat inicial sempre que es destinen a l'ús d'habitatge.*

**Artículo 101. Condiciones de ordenación.**

***1.*** En la Subzona C) MARENYS DE RAFALCAID, se habilita la redacción y aprobación de un Plan de Reforma Interior para la reordenación de la zona y el establecimiento de unas condiciones de gestión particulares que permitan resolver la compleja problemática que ofrece la misma, por su extensión y por la heterogeneidad de situaciones que exigen soluciones individualizadas por subzonas; manteniéndose en todo caso el carácter urgente de los trabajos para dotarla de los servicios urbanísticos que requiere.

*S'estableixen dos règims transitoris per a aquelles construccions erigides amb anterioritat a la vigència d'aquestes normes.*

*A) Edificacions existents en les zones B-1 i B-2 afectades per la legislació de costes.*

- *En la zona de servitud de trànsit (els 6 primers metres) es permeten, prèvia autorització de l'Administració competent, les petites reparacions que exigisquen la higiene, ornament i conservació. Es prohibeixen les obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació.*
- *En la resta de la zona de servitud de protecció, prèvia autorització de l'Administració autonòmica, es permeten obres de reparació i millora sempre que no impliquen augment de volum de les construccions existents i sense*

*que l'increment de valor que aquelles comporten puga ser tingut en compte a efectes expropiatoris.*

*B) Edificacions que es troben en la resta de zones i que son incompatibles amb el planejament; només s'autoritzaran obres de mera conservació, quedant prohibides les de consolidació, les que impliquen augment de volum i les de modernització (**17a MOD PLA GENERAL, PP-611).***

***2.** En la subzona C) Unitat d'Execució VELES E VENTS (antic KENTUCKY 2) s'inclou una normativa específica que determine l'establiment d'un regíem especial de les edificacions existents, a l'empara de l'art. 58.6 de la LRAU y 183 i 184 del RP amb la redacció següent: "Les edificacions **fora d'ordenació** d'acord amb la normativa urbanística vigent i sempre que no afecten terrenys dotacionals públics, s'entendran ajustades al planejament, mentre no se substituïsquen per altres de nova planta; es permetran en elles obres de conservació i millora i, fins i tot, d'increment de volum, si aquest no supera el màxim permès pel Pla en la parcel·la i si, aïlladament considerat, l'element a construir compleix la normativa general de la zona". **(5a MOD P.G. Modificacions puntuals de l'ordenació detallada de la Unitat d'Execució "Veles e Vents", PP-596).***

***3.** En la subzona A) Marxuquera, les edificacions que es declaren en règim de fora d'ordenació son aquelles que resulten incompatibles amb el planejament. En elles només s'autoritzaran obres de mera conservació, quedant prohibides les de consolidació, les que impliquen un augment de volum i les de modernització. **(14a, 15a i 16a MOD PLA GENERAL, PP-608, 609 i 610).***

## NORMA 24ª. ZONA RESIDENCIAL ABIERTA.

### Artículo 102. Definición y objetivos.

**1.** Comprende las zonas de suelo urbano en las Áreas de la Población y Grau, con tipologías de edificación aislada dentro de áreas generales de tipología de edificación según alineaciones de vial.

Se incluyen las manzanas siguientes:

- Área Población: manzanas nº 274, 284 y 285.
- Área Grau: manzanas nº 17, 18-A, 18-B y 31 (que incluye la 33 del Plan General de 1.983).

**2.** Se establecen los objetivos siguientes:

a) Mantener la tipología de la edificación aislada dentro de manzanas completas.

b) Compatibilizar las diferentes tipologías.

### Artículo 103. Tipo de ordenación.

Será el de edificación aislada.

### Artículo 104. Condiciones de la edificación.

**1.** Son de aplicación las definiciones de la Norma 3ª.

**2.** Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Norma 4ª y, en su caso, las condiciones generales de los elementos comunes de la Norma 5ª.

**3.** Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 7ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas a medición de la altura edificable, voladizos, edificabilidad máxima y mínima y ocupación máxima de parcela.

A las manzanas 17,18-A, 18-B y 31 les será de aplicación la Norma 7ª en cuanto a la edificabilidad neta sobre parcela del artículo 29.4.

### 4. Alineaciones oficiales.

Son las grafiadas en la documentación gráfica del Plan.

### 5. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la totalidad de cada una de las manzanas con la excepción de la manzana nº 285 que se divide en dos parcelas independientes en función de la consolidación actual.

**6. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será la siguiente:

| | |
|---|---|
| Manzanas nº 274, 284 | 5,00 m²/m². |
| Manzana nº 285 | 2,50 m²/m². |
| Manzana nº 17 | 1,90 m²/m². |
| Manzana nº 18-A | 1,60 m²/m². |
| Manzana nº 18-B | 1,60 m²/m². |
| Manzana nº 31 | 1,46 m²/m². |

**7. Altura máxima edificable y número máximo de plantas.**

Área de la Población (manzanas 274, 284 y 285): 20,50 m. correspondientes a VI plantas.

Área Grau (manzanas 18-A y 18-B): 20,50 m. correspondientes a VI plantas.

Área Grau (manzana nº 17): 23,75 m. correspondientes a VII plantas.

Área Grau (manzana nº 31): 27,00 m. correspondiente a VIII plantas.

**8. Ocupación máxima de parcela.**

En las manzanas nº 274, 284, 285 la ocupación máxima de parcela será del 100%.

En las manzanas nº 17, 18-A, 18-B y 31 la ocupación máxima de parcela será del 65%.

**9. Aparcamientos.**

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento contenidas en la Norma 10ª.

**Artículo 105. Condiciones de uso.**

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.

Usos permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo y Aparcamientos.

Usos prohibidos: Industria Reducida, Pequeña y Mediana.

## NORMA 25ª. ZONA INDUSTRIAL.

### Artículo 106. Definición y objetivos.

**1.** Comprende las zonas de suelo urbano destinadas en la actualidad a usos industriales que pueden mantenerse por adecuarse a la estructura territorial y a los objetivos generales del Plan.

Se delimitan las siguientes subzonas:

- Subzona A: comprende la zona de la CV-671 (VITAL). ***22a MOD PLA GENERAL, ROTONDA CV-671, PP-627.*** *Creació d'una rotonda intermèdia en el tram de la CV-671 comprés entre la CN-332 i la rotonda del sector Rafalcaid, respectant i potenciant el vial de la xarxa primària dissenyat en el Pla General i mantenint la superfície de l'illa afectada pel traçat de la rotonda mitjançant el reajustament del vial perpendicular a aquell tram.*

- Subzona B: *Se distinguen dos subzonas*

  *Subzona B1: comprende emplazamientos dispersos por el término municipal, con inclusión de:*

  - Cartonajes Unión.
  - Viguetas Moreno/Citroen.
  - Tableros Faus.
  - Transboscá.
  - Hierros Costa/Coca-Cola.
  - Michelín/Gasolinera.
  - Silos.

  *Subzona B2:* - Conjunto Carretera Alicante*, que comprén les illes 312, 315, 316 i 317.* ***(31a MOD PLA GENERAL "Via de Servei UE 13 i 14", PP-645).***

- Subzona C: comprende la unidad de ejecución en que se encuentra las manzanas 313 y 314.

***25a MOD PLA GENERAL, PDAI UNITAT D'EXECUCIÓ "EL RAJOLAR", PP-635.*** *Afecta a una extensió de 51.792 m² situats al sud-est de la Ciutat, junt a la antiga CN-332. El projecte de modificació del Pla General consisteix en el reajustament d'alineacions motivat fonamentalment pel traçat del ferrocarril Gandia-Dénia*

*i l'ampliació de la rotonda existent, sense afectar els elements de l'ordenació estructural.*

**2.** Se establece el objetivo de articular la estructura urbana de las zonas delimitadas con las colindantes.

**Artículo 107. Tipo de ordenación.**

Será el de edificación según alineaciones de vial o aislada, con las condiciones particulares siguientes:

a) Se define la edificabilidad máxima.

b) Se define la ocupación máxima de parcela.

**Artículo 108. Condiciones de la edificación.**

**1.** Son de aplicación las definiciones de la Norma 3ª.

**2.** Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Norma 4ª.

**3.** Las edificaciones se ajustarán a lo establecido en la Norma 6ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial, referidas a línea de fachada, medianería, medición de la altura edificable, patios interiores, quedando expresamente prohibidos los voladizos y elementos salientes.

**4.** Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 7ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada, referidas a cierres de parcela, edificabilidad neta sobre parcela, edificabilidad mínima y ocupación máxima en parcela.

**5. Parcela mínima edificable.**

Subzona A. Tendrá una superficie mínima de 400 m².

Subzonas B y C. Tendrá una superficie mínima de 1.000 m².

*S'exceptua del compliment del paràmetre de parcel·la mínima de 1.000 m² les parcel·les consolidades en l'illa 313 en la Unitat de Execució en Sòl Urbà Industrial El Rajolar, on la parcel·la mínima la constitueix les naus industrials existents que no ocupen terrenys de domini públic viari* ***(25a MOD PLA GENERAL, Unitat d'Execució EL RAJOLAR, PP-635).***

**6. Alineaciones oficiales.**

Son las grafiadas en la documentación gráfica del Plan.

***Per la 45a*** *modificació de l'Ordenació Detallada del Pla General, (PP-684) a la subzona A es modifiquen les alineacions oficials que delimiten les parcel·les*

*adjudicades números 1 i 25 de l'expedient de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació Zona Industrial Carretera Daimús, amb motiu d'assegurar el respecte al traçat del Ferrocarril Gandia-Dénia, de conformitat amb els antecedents d'aquest remesos a aquest Ajuntament per la Direcció General de Transports.*

*La modificació consisteix a modificar les alineacions oficials previstes en el planejament general, augmentant els terrenys destinats a xarxa viària disminuint la superfície edificable i mantenint la proporcionalitat dels drets assignats pel planejament., la qual es formalitzarà mitjançant un conveni de cessió de terrenys*

*De conformitat amb la proposta, només es modifica l'edificabilitat neta sobre la parcel·la resultant, una vegada efectuada la cessió dels terrenys descrits per a vials.*

*Els coeficients d'edificabilitat seran:*

*Parcel·la inicial número 1:*

*Superfície adjudicada: 2.450 m²*

*Edificabilitat neta sobre parcel·la: 1,30 m²/m².*

*Edificabilitat màxima: 3.185 m²*

*Compensació edificabilitat per cessió: 404,00 m²*

*Edificabilitat Total: 3.589 m².*

*Edificabilitat neta sobre parcel·la (deduïdes les cessions) 1,671 m²/m²*

*Parcel·la inicial número 25:*

*Superfície adjudicada: 852 m².*

*Edificabilitat neta sobre parcel·la: 1,30m²/m²*

*Edificabilitat màxima: 1.107,60*

*Compensació edificabilitat per cessió: 35,37*

*Edificabilitat Total: 1.142,97*

*Edificabilitat neta sobre parcel·la (deduïdes les cessions):1.384 m²/m².*

**7. Ocupación máxima de parcela.**

En las Subzonas A y C se podrá ocupar el 100% de la parcela.

En la Subzona B únicamente se podrá ocupar el 75% de la parcela.

*En la subzona B1, en supòsits d'ampliació de les edificacions existents quan no resulte possible consumir tota l'edificabilitat permesa, es podrà ocupar excepcionalment el 100% de la parcel·la.*

*En la subzona B2, en els supòsits de parcel·les resultants procedents d'expedients de Reparcel·lació voluntària o forçosa, l'ocupació del 75% serà en relació amb la superfície adjudicada en l'expedient reparcel·latori inicial. En qualsevol altre cas, serà conforme amb la superfície real de la parcel·la edificable.* ***(31a MOD PLA GENERAL "Vial de Servei UE 13 i 14", PP-645).***

*No obstant això, s'aplicarà la normativa de la Subzona A en supòsits d'ampliació de les edificacions existents, quan no resulte possible consumir tota l'edificabilitat permesa. En supòsits de substitucions i de construccions de nova planta, s'aplicarà la normativa de la subzona B i serà preceptiva, en tot cas, una separació a límits i a front de parcel·la de tres (3) metres.* ***(19a MOD PLA GENERAL; PP-616).***

***7 bis. Separació a límits i front de parcel·la.***

*En les subzones A, B2 i C no s'estableix separació obligatòria a límits i fronts de parcel·la.*

*En la subzona B1, en supòsits de substitució i construcció de nova planta, serà preceptiva una separació a límit i front de parcel·la de 3,00 m.* ***(31a MOD PLA GENERAL "Vial de Servei UE 13 i 14", PP-645).***

**8. Altura edificable máxima y número máximo de plantas.**

La altura edificable máxima será de 12,50 m. y el número de plantas serán las necesarias para el fin a que se destinen.

**9. Edificabilidad máxima.**

En las subzonas A y, B*1 i C,* la edificabilidad máxima será de 1,30 m²/m². ***(25a MOD PLA GENERAL, Unitat d'Execució EL RAJOLAR, PP-635), (31a MOD PLA GENERAL "Via de Servei UE 13 i 14", PP-645).***

*En la subzona B, l'edificabilitat màxima serà d'1,30 m²/m², sobre la superfície de parcel·la real existent després de l'aprovació del present expedient de modificació d'ordenació detallada* ***(31a MOD PLA GENERAL "Vial de Servei UE 13 i 14", PP-645).***

El volumen ocupado por toda la edificación en m³, no superará en ningún caso, al producto de la superficie de la parcela en m² multiplicado por 10 en la Subzonas A y C y por 8 en la Subzona B.

Los coeficientes de edificabilidad y de volumen son complementarios y deberán concurrir en todo caso.

**10. Aparcamiento.**

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento contenidas en la Norma 10ª.

**Artículo 109. Condiciones de uso.**

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.

Usos permitidos: Industria Mediana, Pequeña y Reducida, Comercial, Oficinas, Vivienda del encargado, Aparcamientos, Recreativo, Cultural, Deportivo y Sanitario limitando a prestaciones que no impliquen estancia hospitalaria.

Usos prohibidos: Residencial y restantes de Vivienda.

## NORMA 26ª. ZONA INDUSTRIAL "ALCODAR".

### Artículo 110. Definición y objetivos.

**1.** Comprende la zona de suelo urbano destinada a usos industriales denominada Polígono Industrial nº 4 "Alcodar" y delimitada por la Carretera Nacional 332, Barranc Sant Nicolau y Ferrocarril.

Se divide en las subzonas siguientes:

- Subzona A: manzanas consolidadas anteriormente a la modificación del Plan Parcial (1975).
- Subzona B: manzana de dimensiones reducidas.
- Subzona C: caso general.

**2.** Se establecen los objetivos siguientes:

Mantener básicamente las determinaciones del Plan Parcial vigente.

### Artículo 111. Tipo de ordenación.

Será el de edificación aislada con las condiciones particulares que se regulan en el artículo siguiente.

### Artículo 112. Condiciones de la edificación.

**1.** Son de aplicación las definiciones de la Norma 3ª.

**2.** Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Norma 4ª.

**3.** Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 7ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas a medición de la altura edificable, cierres de parcela, definición de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima, ocupación máxima de parcela y edificaciones auxiliares.

Excepcionalmente, los cierres de parcela en las zonas lindantes con la Estación FC de Mercancías se realizarán de acuerdo con las condiciones siguientes: muro de fábrica opaco de 1,30 m. de altura sobre la rasante, y el resto, hasta 2,50 m., de enrejado calado y metálico.

### 4. Alineaciones oficiales.

Son las grafiadas en la documentación gráfica del Plan.

### 5. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

a) Tendrá una superficie mínima de 1.000 m².

b) El frente de parcela será igual o superior a 30 m.

c) La profundidad de parcela será la mitad o la totalidad de la manzana, no admitiéndose intermedias.

d) Las medianerías de las parcelas serán normales a fachadas permitiéndose una desviación máxima de + - 5º sexagesimales.

Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones a) y b) de la norma anterior, las parcelas situadas junto a la Estación de Mercancías con excepción de las cabeceras de manzana y con posibilidad de acceso de vagones al interior de las mismas, en las que la superficie mínima será de 5.000 m² y el frente de parcela igual o superior a 50 m.

Quedan exceptuadas del cumplimiento de las condiciones anteriores las parcelas edificadas o situadas entre edificaciones, siempre y cuando sus parámetros sean tales que permitan el uso al que se pretende destinar la edificación.

**6. Ocupación máxima de parcela.**

Únicamente se podrá ocupar, como máximo, un 75 por 100 de la parcela en las subzonas B y C.

En la subzona A se podrá ocupar el 100 por 100 de la parcela.

**7. Separación mínima a lindes y a frentes de parcela.**

Se fijan las siguientes para cada subzona:

Subzona A: No es obligatoria la separación. La edificación podrá seguir las alineaciones oficiales y las medianeras.

Subzona B: A frente de parcela: Fachada CN-332: 6,00 m.

Fachada C/nº 3: 4,00 m.

A lindes: 3,00 m.

Subzona C: A frente de parcela: 6,00 m.

A lindes: 3,00 m.

A ferrocarril: 6,00 m.

**8. Altura edificable máxima y número máximo de plantas.**

La altura máxima y el número de plantas máximo de las edificaciones será la necesaria para el fin a que se destinen.

**9. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será la necesaria para la instalación de que se trate con la limitación siguiente:

El volumen ocupado por toda la edificación en $m^3$, no superará en ningún caso el producto de la superficie de la parcela en $m^2$ multiplicado por 8.

**10. Aparcamiento.**

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento contenidas en la Norma 10ª.

**Artículo 113. Condiciones de uso.**

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.

Usos permitidos: Industria Mediana, Pequeña y Reducida, Comercial, Vivienda del encargado, Oficinas, Aparcamientos, Recreativo, Residencial, Cultural, Deportivo, Religioso y Sanitario limitado a prestaciones que no impliquen estancia hospitalaria.

Usos prohibidos: restantes de Vivienda.

## NORMA 27ª. SUELO URBANO. DOTACIONES COMUNITARIAS.

### Artículo 114. Definición y objetivos.

**1.** Comprende las zonas destinadas a dotaciones comunitarias de suelo urbano, de propiedad pública o privada.

**2.** Las construcciones e instalaciones se ajustarán a la normativa de la zona donde estén ubicadas, siendo la altura edificable máxima y el número máximo de plantas las necesarias para el fin a que se destinen, todo ello debidamente justificado en el correspondiente proyecto técnico, que deberá respetar los valores ambientales del entorno.

*Per la **13a Modificació Pla General (DOTACIONS PÚBLIQUES, PP-606)** es requalifiquen els immobles situats als números 3, 4 i 5 de la plaça del Prado i al número 6 del carrer Fundació Vicent Ferrer (abans carrer Potries números 17, 18 i 19), com a Dotacions Comunitàries Públiques del sòl urbà. La superfície d'aquests immobles és de 1.397 metres quadrats, està integrada en l'ordenació detallada i aquestos són aptes per a la implantació de tots els usos permesos per la legislació urbanística; així mateix, la concreció volumètrica de les possibles construccions podrà ser objecte d'un Estudi de Detall i les construccions actuals fora d'ordenació es regiran pel que disposa l'article 148.1.B del Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana.*

*Per la correcció de dades del Pla General (PP-677) es resol la dualitat d'usos i s'estableis com a ús de part de la parcel·la adjudicada núm. 2 (descrita en la documentació gràfica) el de dotació comunitària (serveis d'interés públic) en compte de Xarxa Primària d'Equipaments Comunitaris, per ser l'ús assignat inicialment en el Pla Parcial sector Rafalcaid.*

### Artículo 115.

En el subsuelo de las zonas verdes, espacios libres y viales se permitirán las construcciones destinadas a aparcamientos, siempre y cuando no produzcan deterioro de las plantaciones existentes o futuras ni afecten al uso prioritario de la zona. No se permitirá la ocupación del subsuelo de las zonas verdes en más de un 50% de su extensión, excepto en las zonas del Centro Histórico en que dicha ocupación se podrá incrementar para dichos usos.

*Per la **9a Modificació Pla General (PLAÇA PRADO, PP-600)** s'estableix un règim juridicourbanístic específic per a la plaça del Prado i el seu entorn (veure Norma 11a, article 47.13).*

*Règim especial subsòl per al vial que uneix la plaça del Tirant i el carrer Canonge Noguera (Norma 11a, article 46), **(27a MOD PLA GENERAL "Conveni Cornisa Riu Serpis – Canonge Noguera", PP-612).***

## NORMA 28ª. SUELO URBANO EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

### Artículo 116. Ámbito.

**1.** Comprende los sectores clasificados inicialmente como suelo urbanizable que han seguido un proceso de urbanización en ejecución de las determinaciones de sus respectivos Planes Parciales.

**2.** Los sectores programados por el Plan General son los siguientes:

- Sector 1. Platja.
- Sector 2. Platja.
- Sector 3. Avinguda de la Mar.
- Sector 4. Barranc Sant Nicolau.
- Sector 5. Parc Nord, cuya ordenación y regulación normativa está contenida en:

A) En el Proyecto de Plan Parcial adaptado a normativa y compuesto por la documentación integrante de anterior Plan Parcial anulado por resolución judicial firme con las rectificaciones introducidas en los documentos " Plan de Etapas" y "Estudio Económico-Financiero" de dicho instrumento de ordenación.

B) En el Proyecto de Modificación de dicho Plan Parcial.

C) En el Plano de Ordenación Secundaria del suelo urbano del sector, en ejecución del planeamiento, que se incorpora a la documentación gráfica del Plan.

Los proyectos indicados en los apartados A) y B) fueron aprobados definitivamente, en expedientes separados, por sendos acuerdos del Ayuntamiento Pleno adoptados en sesión de 2 de diciembre de 1.993; ambos instrumentos, sus correspondientes proyectos de desarrollo en materias de gestión urbanística y ejecución de las obras de urbanización, así como el indicado en el apartado C) quedan incorporados ex novo, como documento único e inescindible, a este Plan General, produciéndose en todo caso la conservación o convalidación de los actos aprobatorios de los mismos con arreglo a los artículos 66,67 y concordantes de la Ley 30/1992.

**3.** Los sectores del suelo urbanizable no programado, programados con posterioridad mediante Programas de Actuación Urbanística o Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas son los siguientes:

- Barranc-Perú.
- El Asombro.
- Estrellas de Gandia.
- Avinguda de la Mar-Porta de la Mar.

- Rafalcaid.
- Benipeixcar.

**Artículo 117. Normativa aplicable.**

Las normas de aplicación a los sectores reseñados en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, son las contenidas en sus respectivos Planes Parciales, sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas y de las equivalencias normativas que se especifican, con indicación de las referencias normativas de los Planes Parciales y la remisión a las presentes Normas:

TÍTULO I. Capítulo I Naturaleza, ámbito territorial, vigencia y publicidad.

NORMA 1ª. Naturaleza, ámbito, vigencia y desarrollo del Plan General.

TÍTULO II. Capítulo I. Clasificación del Suelo y Estructura General y Orgánica del Territorio.

NORMA 2ª. Estructura del Territorio y Clasificación del Suelo.

TÍTULO II. Capítulo II. Sección 1ª. Tipologías.

NORMA 3ª. Terminología. (artículo 14).

TÍTULO II. Capítulo II. Sección 2ª. Definiciones y Terminología.

NORMA 3ª. Terminología. (artículo 15)

TÍTULO II. Capítulo II. Sección 3ª. Condiciones de Habitabilidad.

NORMA 4ª. Condiciones de Habitabilidad de las viviendas (artículo 16).

TÍTULO II. Capítulo II. Sección 4ª. Condiciones Generales de los Servicios e Instalaciones.

NORMA 4ª. Condiciones de Habitabilidad de las viviendas (artículo 17).

TÍTULO II. Capítulo II. Sección 5ª. Condiciones Generales de los Elementos Comunes.

NORMA 5ª. Condiciones Generales de los Elementos Comunes. (artículo 18).

TÍTULO II. Capítulo II. Sección 6ª. Condiciones Particulares de la Edificación según Alineación de Vial.

NORMA 6ª. Condiciones Particulares de la Edificación según Alineación del Vial.

TÍTULO II. Capítulo II. Sección 7ª. Condiciones Particulares de la Edificación Aislada.

NORMA 7ª. Condiciones Particulares de la Edificación Aislada.

*Per la **1a MOD PG. Modificació puntual de la Zona de serveis de interès públic i social, PP-583.** A l'Illa Comercial del Sector 5 Parc Nord, es modifiquen els següents paràmetres:*

*Article 33.e. Medició de l'altura edificable, i*

*Article 34.6 Separació a límits i front de parcel·la.*

*Per la **2a MOD PG. Modificació puntual ordenació illa "VUA-7" Parc Nord, PP-588.** A l'Illa VUA-7 del Sector 5 Parc Nord es reajusten els paràmetres de l'Ordenança d'aquesta illa que consten al Pla Parcial, per al manteniment de les condicions d'edificabilitat i*

*densitat, alterades per exigències de la normativa sectorial de ferrocarrils (Norma 7, article 29.5). Aquestes rectificacions es concreten en:*

1) *Addició a l'apartat d) de Condicions d'edificació: "…tret de l'illa VUA-7, en què es permetrà l'agrupació de 2 parcel·les en 600 m², sempre que no s'efectuen altres agrupacions a l'illa de superfície inferior a la mínima pel nombre d'agrupacions".*
2) *Reajustament de l'apartat d) d'Ocupació màxima de: 40%.*
3) *Reajustament de l'apartat d) d'Edificabilitat màxima: 0,4535 m²/m².*
4) *Reajustament de l'apartat d) de Semisoterranis a fites i vials: les reculades a límits seran de 2 m. i a vials es permetran adossats, tret del per a vianants enfront del ferrocarril, en el qual la reculada serà de 3 m.*
5) *Reajustament de l'apartat e) de Cotxera tancada: reculades de l'apartat d).*
6) *Reajustament de l'apartat e) de Cotxera no tancada: la reculada respecte de la de vianants del ferrocarril serà de 3 m.*
7) *Reajustament de l'apartat e) de Porxos: reculades de l'apartat d).*
8) *Reajustament de l'apartat e) de Paellers, barbacoes, safarejos, estenedors, dutxes i similars: reculades de l'apartat d).*
9) *Reajustament de l'apartat e) de Piscines: reculades de l'apartat d).*
10) *Reajustament de l'apartat e) de Frontons i pistes de tenis: reculades de l'apartat d).*

TÍTULO II. Capítulo II. Sección 8ª. Condiciones de Uso.

NORMA 8ª. Condiciones de Uso.

TÍTULO II. Capítulo II. Sección 9ª. Límites a las Condiciones de Funcionamiento de las Actividades.

NORMA 9ª. Límites a las Condiciones de Funcionamiento de las Actividades.

TÍTULO II. Capítulo II. Sección 10ª. Condiciones Específicas del Uso de Aparcamiento.

NORMA 10ª. Condiciones Específicas del Uso de Aparcamiento.

## *Artículo 117.bis Normativa Plans Parcials.*

### *1. SECTOR 1 PLATJA.*

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 5 de maig de 1988 (PP-307).***

***ORDENANZAS***

### *CAPITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.*

***Artículo 1. Naturaleza y Ámbito del Plan Parcial.***

*El presente Plan Parcial y Ordenanzas serán de aplicación en toda el área definida como SECTOR I (PLAYA) por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Gandía, y que constituye el antiguo Polígono III del Plan Parcial de 8 Polígonos de la Playa y queda delimitado por el Polígono I en los lindes norte y este, por el Polígono IV en el linde Sur y por la carretera de Nazaret a Oliva en el linde Oeste.*

*Mediante estos documentos se regularán las actividades y construcciones o instalaciones que se realicen en el ámbito arriba definido.*

*En lo no previsto en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el citado Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la C.P.U. el 21 de julio de 1983 y posteriores modificaciones.*

***Artículo 2.- Vigencia, revisión y modificación.***

*El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, según el artículo 45 de la L.S. y para su revisión o modificación se estará a lo dispuesto en el artículo 49 de la misma Ley y del art. 154 de su Reglamento de Planeamiento.*

***Artículo 3. Obligatoriedad.***

*Las presentes Ordenanzas así como todos los documentos del Plan serán obligatorios tanto para la administración como para los administrados y regirán desde la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.*

***Artículo 4. Terminología.***

*Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Ordenanzas así como las condiciones generales se contienen en las Secciones 2,3,4,5,7,8,9 y 10 del Capítulo II, del Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General anteriormente citado.*

***Artículo 5. Costos.***

*El coste del presente Plan Parcial correrá a cargo de la Junta de Compensaciones.*

***Artículo 6. Clasificación del suelo.***

*En el Plan General de Ordenación Urbana citado, el suelo de este sector se clasifica como "Suelo Urbanizable Programado".*

*La ejecución de la urbanización permitirá clasificar como "Suelo Urbano" a aquél que disponga de los servicios mínimos exigidos en el Art. 78 de la Ley del Suelo.*

***Artículo 7. Clasificación y usos del suelo.***

*El uso principal previsto por el P.G.O.U. de Gandía para este Sector I es el Residencial, estando prohibidas expresamente el industrial y almacenes y permitidos los restantes usos expresados en la Sección 8, Capítulo II del Título II de las Normas Urbanística del citado Plan General.*

*La Clasificación del suelo del sector mediante la asignación usos pormenorizados por zonas, se expresa en el plano correspondiente según la siguiente zonificación:*

a. *Uso residencial de dominio privado.*
b. *Reserva de espacio para parques y jardines públicos y de recreo:*
   *- Parques*
   *- Áreas de Juego*
c. *Reserva de terrenos para centros docentes:*
   *- Centro de E.G.B*
   *- Guardería*
d. *Reserva para centros asistenciales y sanitarios de público y social:*
   *- Deportivo.*
   *-Comercial.*
   *- Social.*
e. *Viales y aparcamiento.*
f. *Infraestructuras:*
   *- Centro de transformación.*

***Artículo 8. Estudio de Detalle.***

*Conforme lo dispuesto en los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, las presentes Ordenanzas habilitan para la formulación de Estudio de Detalle con las finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados y especialmente con la finalidad de r eordenar volúmenes para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima, que permiten la parcelación urbanística.*

***Artículo 9. Parcelaciones.***

*No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación de este Plan Parcial, conforme establece el art. 96 de la Ley del Suelo.*

*Excepto las parcelas "indivisibles", según definición del art. 95 de la Ley del Suelo, se podrá proceder a la parcelación urbanística, aún después de finalizado el expediente de Reparcelación.*

***Artículo 10. Proyecto de Compensación.***

*El Proyecto de Compensación se ajustará a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística. Los Costes del Proyecto de Compensación serán a cargo de la Junta.*

***Artículo 11. Proyecto de Urbanización.***

*Para la redacción del Proyecto de Urbanización se estará a lo dispuesto en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.*

*Los costes del Proyecto correrán a cargo de la Junta como gasto de Urbanización. El Proyecto cumplirá los establecido en el anexo "Condiciones de la Urbanización y Servicios" de la Memoria de este Plan Parcial.*

*Artículo 12. Obras de Urbanización.*

*Para la contratación, financiación, ejecución y vigilancia de las obras de urbanización y la puesta en servicio de las infraestructuras, instalaciones y servicios se cumplirá lo establecido en las secciones 6 y 7, Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión.*

*Los costos de urbanización a sufragar por la Junta de Compensación comprende los conceptos siguientes:*

a. *Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.*
b. *Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la Unidad de Actuación del Polígono.*
c. *Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*
d. *Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.*
e. *Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.*
f. *Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones, plantaciones, instalaciones, etc. Que deban desaparecer como exigencia del Plan.*
g. *Cualquier otro que viniera impuesto por norma de obligado cumplimiento.*

## *CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.*

### *SECCIÓN I. ZONA RESIDENCIAL.*

***Artículo 13. Tipología .***

*Las construcciones de la zona residencial seguirán la tipología de edificación aislada.*

***Artículo 14. Condiciones de la edificación.***

1. *Son de aplicación las edificaciones de la Sección 2ª del Capítulo II de este Título.*
2. *Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad de la Sección 3ª del Capítulo II de este Título, las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Sección 4ª del mismo Capítulo y Título y, en su caso, las condiciones generales de los elementos comúnes de la Sección 5ª del mismo Capítulo y Título.*

3. *Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Sección 7ª del Capítulo II de este Título en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas a: medición de la altura edificable, cierres de parcela, voladizos y definiciones de separación mínima a lindes, edificabilidad máxima y mínima, edificaciones auxiliares ocupación máxima de parcela y dimensión máxima de la edificación.*
4. *Parcela mínima edificable.*
    a. *Tendrá una superficie igual o superior a 500 m2.*
    b. *Su forma permitirá la inscripción de un rectángulo de 15 por 15 m.*
5. *Alineaciones oficiales.*
   *Son las grafiadas en el Plano nº 9 de este Plan Parcial.*
6. *Edificabilidad máxima será 2,30 m2/m2.*
7. *Se dará tratamiento de fachada a todos los alzados del edificio.*
8. *Aparcamiento.*
   *Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento contenidas en la Sección 10ª del Capítulo II de este Título.*
   *En el interior de las parcelas se preverán 16 plazas de aparcamiento para cada 1.000 m2 de parcela.*

## *SECCIÓN II. ZONA DE DOTACIONES: EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.*

### *Artículo 15. Normas Generales.*

*Se establecen como normas generales de la edificación las necesarias para el fin a que se destinen.*

### *Artículo 16. Centro de Transformación.*

*Se establece un emplazamiento para Centro de Transformación en la manzana A. Este emplazamiento constituye una situación flotante con frente al vial de la C/ de Servicio, y que podrá modificarse en función de la adjudicación de parcelas en el expediente de Compensación, en el que quedará perfectamente fijado su emplazamiento.*

*La construcción de los Centros de Transformación no precisará el cumplimiento de las ordenanzas de edificabilidad, separaciones, etc. No obstante, las edificaciones se adaptarán al ambiente y endorno de construcción abierta y aislada.*

## *CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE USO.*

### *Artículo 17. Uso principal.*

*El uso principal de este sector lo constituye el uso de vivienda, definido como:*

*- El destinado al alojamiento o residencia familiar.*

### *Artículo 18. Usos permitidos.*

*Se permiten los usos de: hostelero, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamientos.*

***Artículo 19. Usos prohibidos.***

*Quedan prohibidos los usos: artesanal, industrial y almacenes.*

***Artículo 20. Usos públicos y privados.***

*Todas las dotaciones definidas en el art. 6 de estas Ordenanzas se destinarán a usos de dominio y uso público a excepción de la dotación comercial de dominio privado adscrito a un servicio de interés comercial. La zona "residencial" se destinará a usos privados.*

## *CAPÍTULO V. LICENCIAS Y PERMISOS.*

***Artículo 21. Otorgamiento de licencias.***

*Se someten a licencia todas las actuaciones que se realicen en el ámbito territorial de este Plan.*

*Para la solicitud de licencia, tramitación, etc., se estará a lo dispuesto en el Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

***Artículo 22. Compromisos.***

*Todos los propietarios tanto actuales como futuros asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este Plan que quedarán reflejados en los documentos de compraventa o de otro tipo que se efectúen sobre las parcelas objeto de planeamiento.*

## *CAPÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.*

### *SECCIÓN 1ª. TIPOLOGÍAS.*

***Artículo 23. La edificación será aislada.***

*Corresponde al tipo de edificación, abierta, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de intensidad de edificación y unas distancias a lindes de parcela.*

### *SECCIÓN 2ª. DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.*

***Artículo 24. Ámbito.***

*A los efectos de estas Normas los conceptos que se definen tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes.*

***Artículo 25. Parcela.***

*Se entiende por parcela toda fracción de superficie de suelo urbano susceptible de edificación.*
*El concepto de parcela es independiente, a los efectos de las presentes Normas, de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad.*
*Las parcelas mínimas serán indivisibles.*
*Asimismo, serán indivisibles.*
*Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los*

*propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.*
*Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.*

***Artículo 26. Solar.***

*Tendrán la consideración de solar las parcelas que reúnan los requisitos siguientes:*
*Que el Plan defina las alineaciones y rasantes del vial a que dé frente.*
*Que estén urbanizadas con arreglo a las Normas mínimas establecidas, en su caso, por el Plan.*
*Que cuenten con los servicios siguientes:*

- *Abastecimiento de aguas.*
- *Evacuación de aguas residuales.*
- *Suministro de energía eléctrica.*
- *Pavimento de calzadas.*
- *Encintado de aceras.*

***Artículo 27. Alineaciones oficiales.***

1. *Son aquellas líneas fijadas en el Plano nº 9 de este Plan.*
2. *Alineaciones exteriores son las que señalan el límite entre los espacios públicos, viales, etc. y las parcelas o solares públicos o privados.*
3. *Alineaciones interiores, no existen.*

***Artículo 28. Alineaciones de la edificación.***

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

***Artículo 29. Rasantes oficiales.***

*Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en la documentació gráfica.*

***Artículo 29. Frente de parcela o solar.***

*Se denomina frente de parcela o solar al lado o lados de la parcela o solar situado sobre la alineación oficial exterior.*

***Artículo 30. Ancho de vial en un punto.***

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

***Artículo 31. Ancho de vial en un tramo.***

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

***Artículo 32. Manzana.***

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

***Artículo 33. Altura edificable.***

*Se denomina altura edificable a la distancia vertical en el plano de la fachada de la edificación, que se permite a la misma, medida desde la rasante de la acera o, en su caso, de la cota de la planta baja, hasta la cara inferior del último forjado, medidas como se detalla en las condiciones particulares. Sobre la altura máxima edificable, únicamente se permitirá la construcción de elementos técnicos de las instalaciones.*

***Artículo 34. Altura libre mínima entre plantas.***

*La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo y se establece en 2,50 metros, sin perjuicio de las excepciones que se regulen.*

***Artículo 35. Altura de planta (Buit i ple)***

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

***Artículo 36. Voladizos o cuerpos salientes.***

1. *Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación oficial exterior, o de la alineación de la edificación.*
2. *Se definen como cerrados los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.*
3. *Se definen como abiertos los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque pueden estar cerrados en sus contornos transversales al plano de fachada. Se considerarán balcones, los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.*
4. *Se definen como semicerrados los cuerpos volados no incluidos en los dos grupos anteriores.*

***Artículo 37. Elementos salientes.***

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

***Artículo 38. Patios interiores.***

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

***Artículo 39. Planta baja.***

*Se denomina planta baja o planta primera a efectos del cómputos de plantas permitidas, y de edificabilidad neta sobre parcela, a aquella cuyo techo se sitúa a una cota superior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera.*

***Artículo 40. Planta piso.***

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

***Artículo 41. Sótano.***

*Se denomina sótano a la planta o plantas cuyo techo se sitúe a una cota igual o inferior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera o por debajo de dicha rasante. Como excepción, dadas las características del nivel freático de las aguas, en las zonas de playa la referida cota será de 2,00 metros.*

***Artículo 42. Entresuelo.***

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

***Artículo 43. Altillos.***

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

***Artículo 44. Áticos.***

*Los áticos son plantas retranqueadas de la línea de fachada. Se contabilizarán como plantas a efectos urbanísticos y sólo podrán situarse en el último piso, dentro de las -*

***Artículo 45. Elementos técnicos de las instalaciones.***

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

## *SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.*

***Artículo 46. Diseño interior de las viviendas.***

1. *Generalidades. El diseño de las viviendas se realizará teniendo en cuenta los diferentes factores de las familias o personas que las van a habitar. Salvo soluciones debidamente justificadas, será de aplicación lo contenido en los apartados siguientes.*
2. *Vivienda mínima- Toda vivienda se compondrá como mínimo de: cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de aseo, "habiendo de tenerse en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sexo de sus moradores". (O.M. de 29 de febrero de 1944).*
   *Se establecen como mínimo las superficies útiles de camas que figuran en la siguiente tabla en función del número de moradores:*

| | Número de moradores | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie útil en $m^2$ | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | N |
| | 36 | 46 | 56 | 66 | 76 | 86 | i6+10N |
| Nº de camas | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | N |

3. Privacidad de dormitorios.- Los dormitorios serán independientes entre sí, de modo que ninguno se utilice como paso a otra pieza de la vivienda. En el supuesto de que haya en las viviendas más de un cuarto de baño o aseo, podrá estar ubicado uno de ellos en el interior de un dormitorio.
4. Altura libre mínima entre plantas.- La altura libre mínima entre plantas de uso de viviendas será de dos metros cincuenta centímetros (2'50 cm.).
5. Funcionamiento y dimensiones mínimas de los huecos de paso.- El sentido de apertura de las áreas barridas por las hojas de puertas, ventanas y armario estarán libres de obstáculos y no dificultarán el paso y la circulación. La altura mínima de las puertas será de dos metros (2 m.). El ancho de las hojas según su situación será:

   Situación de la puerta Ancho de la hoja en mm.
   Acceso a la vivienda 825
   Interior 725
   Cuarto de aseo y galería 625
6. Dimensiones mínimas de las habitaciones.

   Cocina comedor 18 $m^2$
   Cuarto de estar o comedor 16 $m^2$
   Cocina 5 $m^2$
   Dormitorio de una cama
   (sin incluir armario) 6 $m^2$
   Dormitorio doble conyugal
   (sin incluir armario ropero) 10 $m^2$
   Dormitorio doble dos camas
   (sin incluir armario ropero) 9 $m^2$
   Cuarto de aseo o baño, se compondrá
   como mínimo de WC, lavabo y ducha 2,5 $m^2$
   Distribuidor o pasillo, anchura mínima 0,9 $m^2$
   - en los puntos donde existe pilar 0,8 $m^2$
   Entrada o recibidor, anchura mínima 1,1 $m^2$
   - superficie mínima 1,4 $m^2$.

**Artículo 47. Condiciones de iluminación y ventilación.**

1. Situación especial. Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan una al menos de sus estancias hueco de apertura a fachada. No se considerará longitud de la línea de fachada la parte recayente al patio de manzanas, a no ser que un estudio de Detalle resuelva satisfactoriamente los problemas de acceso, uso público, dimensiones y servidumbres del mismo.

   No se permitirán viviendas en sótano.

2. *Hueco de iluminación y ventilación. La superficie de iluminación será como mínimo de un 10% de la superficie en planta de la pieza a iluminar.*

   *Las ventanas tendrán un ancho mínimo de cuarenta y cinco centímetros de superficie (45 cm.) y serán practicables en un 50% de su superficie par ventilación.*

   *Como mínimo se dispondrá de un hueco practicable al exterior de dos metros cuadrados (2 m2) y una anchura mínima de un metro (1m) de altura como mínimo.*

   *Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de doce centímetros (12 cm) para evitar el paso de un niño, ranuras a ras de suelo mayores de cinco centímetros (5 cm.) ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla., de noventa y cinco centímetros (0'95 cm) de altura o barandilla de un metro (1 m) de altura como mínimo.*

   *Los huecos de ventilación e iluminación no podrán distar más de 2,00 metros del plano más próximo de patio.*

   *Las ventanas y huecos estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco centímetros (0'95 cm) de altura o barandilla de un metro (1 m) de altura como mínimo.*

   *Los huecos de ventilación e iluminación no podrán distar más de 2,00 metros del plano más próximo del patio interior, medidos normalmente al plano del hueco y desde su eje.*

   *En una distancia de 3,00 metros, medidos normalmente al plano del hueco y desde su eje.*

   *En una distancia de 3,00 metros, medidos normalmente al hueco y desde su eje, no existirá edificación o construcción laguna. Excepcionalmente, en las zonas de Centro Histórico y Núcleos antiguos, podrá reducirse esta distancia a 2'00 metros.*

***Artículo 48. Aislamiento.***

1. *Generalidades. Toda la vivienda será estanca a la penetración de agua. Los cerramientos se realizarán como cámara de aire (y no ventilarán ésta al interior), sin juntas o con juntas que no transmitan la humedad, con el aislamiento térmico suficiente de acuerdo con la NBE de aplicación CT-79.*
2. *Fachada. Las piezas de los chapados de piedra dispondrán de anclajes debidamente protegidos contra la corrosión.*

   *Los revestimientos exteriores serán estancos; para ello dispondrán de soluciones constructivas a base de materiales no absorbentes.*
3. *Planta Baja. El piso o suelo de las plantas bajas que se destine a viviendas deberán aislarse del terreno mediante cámara de aire, soleras de bolos o una capa perfectamente impermeable que lo proteja de las humedades del terreno. El pavimento de las habitaciones quedará como mínimo a veinte centímetros (0,20 m) sobre el nivel del terreno exterior.*
4. *Cubiertas. Las pendientes de las cubiertas estarán en función del material empleado para la cubrición y según las condiciones climatológicas de la zona.*

*En el proyecto figurará la solución constructiva correspondiente a la cubierta y resolverá los problemas de presión, dilatación, evacuación de agua, impermeabilizaciones y sus uniones, aislamiento térmico y ventilación si la hubiere.*

*La sección de limahoyas, canalones y cazoletas de recogida de agua se calculará para un pluviómetro de cincuenta milímetros hora (50 mm/h) y la distancia entre las bajantes de desagüe no estarán alejados entre si más de veinte metros (20 m).*

*En terrazas planas, deberá justificarse especialmente la solución del aislamiento térmico y dilataciones.*

## SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES.

### Artículo 49. Fontanería.

*Toda la vivienda dispondrá de una conducción de agua fría y otra de agua caliente. En su instalación quedará asegurado un caudal de agua fría y caliente de cero, diez litros segundo (0'10 l/s) por grifo de agua caliente a cincuenta grados centímetros (50º).*

*Se instalarán grupos de presión a partir de la cota garantizada por contrato con el concesionario de la distribución de agua potable.*

*La instalación cumplirá las "Normas Básicas para las Instalaciones Suministro de Agua" (O.M. 9-I2-75).*

### Artículo 50. Evacuación de aguas negras.

*La evacuación de aguas negras contará con:*

a. *Instalaciones en las edificaciones:*
   *- Un desagüe con cierre hidráulico registrado para cada aparato o bote sifónico común para un grupo de ellos si se trata de lavabos, bidés, bañera y duchas.*
   *- Por una red horizontal de acometida a las bajanzas, con una pendiente mayor o igual que 1,50%.*
   *- Desagüe de los inodoros a las bajantes, directamente o mediante un manguetón de acometida de longitud menor o igual que un metro (1 m).*
   *- Un diámetro de bajante por baño o vivienda de 8 m/m.*
b. *Vertido.*
   *El vertido de las aguas residuales se efectuará a la red de alcantarillado. De no existir alcantarillado o resultar insuficiente, el tratamiento se efectuará obligatoriamente mediante estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva.*

### Artículo 51. Evacuación de aguas pluviales.

*La totalidad de aguas pluviales que recoja la cubierta, cualesquiera que fuere su solución constructiva, deberá canalizarse y evacuarse a la red de alcantarillado.*

### Artículo 52. Energía eléctrica.

*En cuanto al suministro de energía eléctrica se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 9-X-73 e Instrucciones vigentes para su aplicación.*

***Artículo 53. Instalaciones especiales.***

*Cada vivienda dispondrá de una toma de antena para T.V. y F.M. y estará prevista una canalización para instalación de teléfono.*

***Artículo 54.***

*Los elementos de las instalaciones se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas y en todo caso estarán comprendidas dentro del plano ideal de 45º que pasa por la línea de intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a + 1,50 m. sobre el plano del último forjado.*

## *SECCIÓN 5ª. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS COMUNES.*

***Artículo 55. Superficie y programa funcional.***

*Tanto las superficies globales como las parciales de los servicios comunes del edificio deberán justificarse en el proyecto según el programa funcional que se prevea y que como mínimo constará de; portal, caja de escalera, circulación interior a viviendas, cuarto de basuras, cuarto de contadores eléctricos, cuarto de contadores eléctricos, cuarto de contadores de agua y aparato elevador si el edificio es mayor de cuatro (4) plantas o con forjados de acceso a vivienda por arriba de los once metros (11 m).*

*A excepción de portal a la circulación interior a vivienda, los restantes espacios serán recintos independientes.*

***Artículo 56. Portal.***

*El portal tendrá un ancho de dos metros (2m) y una altura mínima de dos metros, cincuenta centímetros (2'50 m), que podrá reducirse a 2'20 m. en un 20% como máximo de su superficie.*

*La hoja de la puerta de entrada tendrá un ancho mínimo de noventa centímetros (90 cm), sin perjuicio del cumplimiento de las Normas Básicas de Protección contra Incendios.*

***Artículo 57. Pasillos de circulación.***

*Los pasillos de circulación a interior y de acceso a la escalera tendrán una anchura mínima de un metro, veinte centímetros (1'20 m) y una altura mínima de dos metros, cincuenta centímetros (2,50) que podrá reducirse a 2'20 m. en un 20% como máximo de sus superficie.*

***Artículo 58. Escaleras.***

*La longitud de los peldaños de escalera común será de noventa centímetros (0'90 m); el ancho mínimo de huellas sin contar tabica será de veintisiete centímetros (0'27 m) y máximo de treinta y un centímetros (0'31 m); la tabica o contrahuella mínima dieciseis centímetros (0'16 m) y del rellano intermedio noventa centímetros (0'90 m);*

*en los rellanos donde existan puertas de acceso a viviendas o locales el lado mínimo será de un metro, veinte centímetros (1'20 m).*

*Quedan prohibidos los rellanos partidos y los escalones en abanico sin compensar peldaños, con excepción de las escaleras en interiores de viviendas (tipo duplex o similar), los tramos de acceso a cubierta y sala de máquinas y los tramos de acceso a sótanos-aparcamientos.*

*Las barandillas serán de un metro ( 1m) de altura.*

*Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de doce centímetros (12 cm).*

*Las escaleras comunes deberán recibir luz y ventilación directa de la calle o patio interior con hueco de superficie mínima de un 6% de la superficie en planta por cada rellano; cuando el edificio no tenga más de tres plantas de ediificación podrán recibir luz y ventilación de lucernarios cenitales con superficie mayor o igual a 30% de la superficie en planta de la caja de escaleras y practicables en un 50% de su propia superficie, o por huecos abiertos en los cierres del casetón de escalera de superficie superior al 155 de la superficie en planta de la caja de escalera en el que pueda inscribirse una circunferencia de 0'8 m. de lado.*

*En el caso que sea, únicamente podrá haber dos plantas plan edificables de escalera sin ventilación directa al exterior.*

*Las cajas de escalera no sobrepasarán los 3,75 m. por encima del último forjado de cubierta y quedarán en todo caso dentro del plano ideal de 45º que pasa por la línea intersección del plano situado a + 1,50 m. sobre el plano del último forjado.*

***Artículo 59. Ascensores.***

*Deberán instalarse ascensores en todos los edificios con altura superior a cuatro plantas o con plantas cuyo piso esté situado por encima de los once metros de altura.*

*Los ascensores deberán reunir las siguientes condiciones:*

a. *Se estará a lo dispuesto en la norma básica de condiciones acústicas y otras normativas específicas, sin que las guías ni la caja del ascensor se apoyen o afiancen en la pared medianera.*
b. *La instalación de ascensores, montacargas y similares se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Aparatos Elevadores vigente.*
c. *La entrada al ascensor desde el portal de acceso no estará a una cota superior de un metro, cincuenta centímetros (1,50 m) de la rasante. Cuando se superen tres peldaños será necesaria la colocación de una rampa.*
d. *Las salas de máquinas de ascensores no sobrepasarán los 3,75 m. por encima del último forjado de cubierta y quedarán en todo caso dentro del plano ideal de 45º que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a + 1,50 m. sobre el plano del último forjado.*

***Artículo 60. Cuartos de contadores de energía eléctrica y agua.***

*Se estará a lo dispuesto en la normativa específica.*

***Artículo 61. Cierres de parcela.***

1. *Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales.*
   *La altura máxima será de dos metros, cincuenta centímetros (2,50 m), permitiéndose como máximo la mitad de su altura permitida opaco y el resto calado.*
2. *En los casos en que las parcelas presenten pendiente, las vallas se escalonaran de forma que la altura máxima en cada tramo, no exceda en un 10% de la cota máxima permitida.*

***Artículo 62. Edificabilidad neta sobre parcela.***

*Se entiende como el resultado de dividir la máxima edificación permitida en cada parcela por la superficie de la misma. Se expresa en metros cuadrados de techo edificado por metro cuadrado de suelo de parcela. En el cómputo de la máxima edificación se incluirán todas las superficie abiertas o cerradas incluidos los voladizos y terrazas, siempre que se encuentren cubiertos y cualquiera que fuese la cota de cubrición, a partir de la planta baja. No cuentan las edificaciones auxiliares construidas con elementos fácilmente desmontables y que no confieran carácter de permanencia a la construcción.*

*La cubierta o aleros de la última planta no computarán como elemento de cubrición, siempre que no supere los 50 cm. de vuelo.*

***Artículo 63. Edificabilidad mínima.***

*La edificabilidad mínima permitida se establece en el 20% de la máxima autorizada. En zonas industriales la edificabilidad mínima permitida vendrá dada en función del tipo de actividad y de sus necesidades específicas.*

***Artículo 64. Ocupación máxima de parcela.***

*Se expresa en tanto por ciento y se medirá por la superficie de proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen edificado, incluidos los cuerpos y elementos salientes, sótanos y edificaciones auxiliares, y referida a la superficie total de la parcela.*

***Artículo 65. Dimensiones máximas de la edificación.***

*La dimensión máxima en planta para un solo edificio será de 25 metros, excepto las viviendas unifamiliares en hilera.*

***Artículo 66. Medición de la altura edificable.***

1. *La cota de rasante para la medición de la altura edificable, será la media ponderada de las cotas de rasante de acera de los frentes de parcela siempre que la diferencia entre esta cota de rasante y la máxima y mínima de los frentes de parcela sea menor que 0,5 m.*
2. *Cuando la aplicación de la regla precedente dé lugar a diferencias de cota superiores a 0,50 m. se dividirá la parcela en los tramos necesarios que cumplan, aisladamente considerados, la regla precedente.*

3. *Cuando por razón de la pendiente del terreno, la edificación que se construya sobre cada una de las plantas o partes de planta, se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes, medida desde el piso de la planta inferior, y la edificación total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.*
4. *En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más menos 1,50 metros en relación con la cota natural de terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja.*

***Artículo 67. Separación a lindes, a frente de parcela y entre edificaciones de la misma parcela.***

*Se definen como distancias mínimas a que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes de los lindes, frente de parcela u otra edificación, medidos por las distancias desde el plano o superficie reglada vertical que pasa por el linde, frente de parcela u otra edificación a las aristas del cuerpo de edificación más próximo.*

*Los sótanos respetarán las separaciones a lindes y a frente de parcela en un 50% de los establecidos con carácter general.*

***Artículo 68. Voladizos o cuerpos salientes.***

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

***Artículo 69. Edificaciones auxiliares.***

*Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos, paelleros, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán construir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las normas de cada "zona". Excepcionalmente cuando la edificación auxiliar sobresalga menos de 2,00 metros de la cota del terreno, las separaciones a lindes o frente de parcela podrá reducirse a la mitad del fijado en el caso general.*

## ***SECCIÓN 7ª. CONDICIONES DE USO.***

***Artículo 70.***

*Las normas particulares de cada zona precisarán los usos permitidos y prohibidos. Los planes que desarrollen este Plan General detallarán el alcance de cada uso permitido detallando sus condiciones.*

*Las intensidades de los distintos usos y, en particular, los artesanales, de almacenes e industriales, según las distintas zonas y situación relativa de los mismos, así como las condiciones de instalación y funcionamiento, se establecerán en una Ordenanza de*

*Usos o Actividades que el Ayuntamiento deberá aprobar en el plazo de un año, desde la aprobación definitiva del Plan.*

***Artículo 71.***

*A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos.*

1. *Por razón de su idoneidad los usos se dividen en prohibidos transitorios.*
2. *Por razón de sus idoneidad los usos se dividen en públicos, privados y colectivos.*
3. *Por razón de su función los usos se dividen en: vivienda, hostelero, religioso, recreativo, artesanal, almacenes, industrial y aparcamientos.*

***Artículo 72. Usos permitidos.***

*Usos permitidos son los que el Plan admite expresamente para cada calificación urbanística.*

***Artículo 73. Usos prohibidos.***

*Usos prohibidos son los que el Plan señala como no admitidos para cada calificación urbanística, así como los que sean incompatibles con los usos previstos, por su molestia, insalubridad, o religioso para las personas y bienes.*

***Artículo 74. Usos transitorios.***

*Usos transitorios son aquellos que establece el planeamiento por plazo limitado de tiempo en función de los objetivos de la ordenación para determinadas zonas.*

***Artículo 75. Usos públicos.***

*Usos públicos son aquellos desarrollados por la administración pública, aún cuando la gestión haya sido encomendada a la iniciativa privada.*

***Artículo 76. Usos privados.***

*Usos privados son aquellos desarrollados por particulares.*

***Artículo 77. Usos colectivos.***

*Usos colectivos son aquellos privados cuyos usuarios son un grupo indeterminado de personas relacionadas por el pago de una cuota, tasa o precio por el servicio prestado.*

***Artículo 78. Uso de la vivienda.***

*Uso de la vivienda es el referente al alojamiento o residencia familiar. Puede ser unifamiliar o plurifamiliar según sean las viviendas independientes o en conjuntos con accesos y elementos comunes.*

***Artículo 79. Uso hotelero.***

*Uso hotelero es el destinado al alojamiento temporal y sus actividades complementarias relacionadas con el ramo de la hostelería.*

***Artículo 80. Uso comercial.***

*Uso comercial es el destinado a la venta de productos al por menor, que puedan situarse en edificios destinados a viviendas por no causar molestias ni ser nocivos, insalubres o peligrosos y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen. Admite pequeñas transformaciones o manipulaciones de productos de escasa entidad, vinculados al uso comercial o auxiliares del mismo.*

***Artículo 81. Uso de oficinas.***

*Uso de oficinas es el destinado a actividades administrativas, burocráticas despachos profesionales, banca y oficinas de empresa.*

***Artículo 82. Uso cultural.***

*Uso cultural es el destinado a actividades de enseñanza, educación, ciencia, arte e investigación.*

***Artículo 83. Uso deportivo.***

*Uso deportivo es el destinado a la práctica del deporte.*

***Artículo 84. Uso sanitario.***

*Uso sanitario es el relacionado con la salud y destinado al tratamiento y alojamiento de enfermos incluyendo consultas, clínicas, laboratorios, dispensarios, ambulatorios, sanitarios, hospitales y residencias sanitarias.*

***Artículo 85. Uso religioso.***

*Uso religioso es el destinado a actividades de culto incluyendo conventos, centros parroquiales, templos, capillas, oratorios.*

***Artículo 86. Uso recreativo.***

*Uso recreativo es el destinado a manifestaciones, comunitarias, reunión y tiempo libre, e incluye espectáculos, salas de reunión, discotecas, salones de juegos recreativos, casinos, bares, cafeterías, restaurantes.*

***Artículo 87. Uso artesanal.***

*Uso artesanal es el destinado a actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a viviendas por no causar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplace, sin perjuicio de la normativa aplicable por razón de la actividad.*

*Se incluyen en dicho uso los pequeños talleres de reparaciones, obradores y otros de naturaleza análoga en pequeña entidad de la maquinaria a emplear y escasa o nula producción de molestias de cualquier orden, permite su emplazamiento en edificios destinados a usos residenciales.*

***Artículo 88. Uso de almacenes.***

1. *El destinado a actividades de depósito, ventas al por mayor y manipulación no calificados en el Reglamento 2414/1961 como nocivos, insalubres o peligrosos.*

2. *Las actividades calificadas como molestas deberán desarrollarse en edificios independientes destinados exclusivamente a dichos usos o a usos industriales, o bien en edificios situados en patios interiores de manzana.*

3. *Las actividades no calificadas podrán desarrollarse en los edificios referidos en el apartado precedente y también en las plantas bajas y sótanos de edificios destinados a uso de vivenda.*

***Artículo 89. Uso industrial.***

*El destinado a actividades calificadas en el Reglamento 2414/1961, no incluidas en los usos comercial, artesanal o almacenes.*

***Artículo 90. Uso de aparcamiento.***

*Es el destinado al estacionamiento de vehículos en espacios privados o de dominio público adscritos a un servicio público o patrimoniales.*

## *SECCIÓN 8ª. LÍMITES A LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES.*

***Artículo 91. Límites de las condiciones de funcionamiento de las actividades.***

1. *En ninguna zona residencial podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan alguno de los siguientes efectos: ruido, vibración, olores, polvo, humo, suciedad u otra contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, peligro de exposición o en general cualquier tipo de molestia, nocividad insalubridad o peligro en grado tal que afecte negativamente al medio ambiente, a los demás sectores urbanos y a los situados en sus lindes o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos por estas Normas.*
2. *Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:*
    a. *En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más parentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y pertubaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se pueden originar en el caso especial de incendio y de peligro de explosión.*
    b. *En los límites exteriores de la línea de color o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.*

## *SECCIÓN 9ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE APARCAMIENTO.*

***Artículo 92. Condiciones de los aparcamientos.***

1. *Los aparcamientos pueden situarse en la planta baja y sótanos de los edificios, en edificios independientes, en parcelas interiores y en patios de manzana.*
2. *La superficie mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras,*

*etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiese, u otros usos (como almacenillos, vestíbulo de llegada de ascensores, etc.).*

3. *La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, etc será de 2,20 por 4,51 metros. El número de vehículos en el interior de los garajes no podrán exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados útiles por plaza.*
4. *Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de tres metros. En los casos de garajes con superficie superior a 2.000 metros cuadrados deberán tener dos accesos de 3,00 metros o uno de 5,00 metros de anchura mínima.*

   *Las rampas rectas con vuelta o giro, el 15%; su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será como mínimo, de seis metros.*

   *Todos los garajes dispondrán de una meta de acceso con una anchura igual a tres metros, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 3,50 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.).*

   *La pendiente máxima será del 15%.*
5. *El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponerse de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de garajes en viviendas unifamiliares.*
6. *La altura libre no podrá ser inferior a 2,00 metros en ningún punto.*
7. *La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases y se regirá por su normativa específica.*

   *En los garajes situados en patios de manzana o espacios interiores se permitirán huecos de ventilación directa, siempre que estén separados, como mínimo, cinco metros de las alineaciones interiores de los edificios destinados a vivienda.*

   *La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características eigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas vigente.*
8. *En lo referente a la protección contra incendios se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas de aplicación.*

***Artículo 93. Previsión de aparcamiento en las edificaciones.***

*Sin perjuicio de la normativa aplicable a casos específicos en las edificaciones de nueva planta será obligatorio la previsión de plazas de aparcamiento en número de 16 por cada 1.000 $m^2$ de parcela.*

## *2. SECTOR 2 PLATJA (abans Polígon VII).*

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 4 de febrer de 1988 (PP-281).***

### *ORDENANZAS*

### *CAPÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.*

#### *Artículo 1. Naturaleza y ámbito del Plan Parcial.*

*El presente Plan Parcial y Ordenanzas regulan las actividades, construcciones o instalaciones que se realicen en el Sector 2 Playa, del Plan General de Gandia.*

*El Plan Parcial queda delimitado por el eje de la C/ Grau límite de la primera zona de la playa, por el eje de la C/ La Ràbida límite del Polígono VIII, por el eje de la C/ Cullera hasta la última edificación hasta una profundidad de 30 m. desde la alineación de la calle Cullera, prolongación del eje de la C/ La Ràbida, límite acequia Ahuir, carretera Nazaret-Oliva límite de propiedades del Clot de la Mota y límite del Parque Público Clot de la Mota en la C/ Navegant, según se especifica en los planos.*

#### *Artículo 2. Obligatoriedad.*

*Las presente Ordenanzas así como todos los documentos del Plan serña obligatorios tanto para la administración como para los administrados y regirán desde la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.*

#### *Artículo 3. Normas complementarias y subsidiarias.*

*En lo no previsto en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la C.P.U. el 21 de julio de 1983 y posteriores modificaciones.*

#### *Artículo 4. Terminología.*

*Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Ordenanzas así como las condiciones del Capítulo II, del Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General anteriormente citado.*

### *CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.*

#### *Artículo 5. Clasificación del suelo.*

*En el Plan General de Ordenación Urbana citado, el suelo de este sector se clasifica como "Suelo Urbanizable Programado".*

*La ejecución de la urbanización permitirá clasificar como "Suelo Urbano" a aquél que disponga de los servicios mínimos exigidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo.*

#### *Artículo 6. Clasificación del suelo.*

*El uso global fijado para este sector en el Plan General de Ordenación Urbana es el de "Zona Residencial Plurifamiliar Intensiva".*

*Como usos pormenorizados, el Plan Parcial establece los siguientes:*

*- Residencial.*
*- Dotaciones y espacios libres, con inclusión de:*
*- Zona verde.*
*- Zona deportiva.*
*- Zona social y comercial*
*- Zona comercial.*
*- Infraestructuras con inclusión de:*
*- Tranformador.*
*- Red viaria y aparcamientos.*

***Artículo 7. Estudio de Detalle.***

*Conforme a lo dispuesto en los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, las presentes Ordenanzas habilitan para la formulación de Estudio de Detalle con las finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados, y especialmente, con la fianlidad de reordenar volúmenes para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima, que permiten la parcelación urbanística.*

***Artículo 8. Parcelaciones.***

*No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación de este Plan Parcial, conforme establece el artículo 96 de la Ley del Suelo.*

*Excepto las parcelas "indivisibles", según definición del artículo 95 de la Ley del Suelo, se podrá proceder a la parcelación urbanística, aún después de finalizado el expediente de reparcelación.*

***Artículo 9. Proyectos de Urbanización.***

*Los proyectos de urbanización cumplirán los requisitos mínimos fijados en el "Anexo 7" a la Memoria de este Plan Parcial y las condciiones del Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.*

*Los costos de urbanización a sufragar por los propietarios afectados comprende los conceptos siguientes:*

a. *Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construacción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.*
b. *Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la Unidad de Actuación del Polígono.*
c. *Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*
d. *Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.*

e. *Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.*
f. *Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y cnstrucciones, plantaciones, instalaciones, etc., que deban desaparecer como exigencia del Plan.*
g. *El costo de redacción de los planes parciales y de los proyectos de urbanización.*
h. *El importe total de los gastos de parcelación o compensación.*
i. *Cualquier otro que viniera impuesto por norma de obligado cumplimiento.*

***Artículo 10. Gestión Urbanística.***

*Se delimitan un único Polígono de Actuación.*

*Se establece el "Sistema de Cooperación" para la gestión urbanística el Polígono.*

## ***CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.***

### ***SECCION 1ª. ZONA RESIDENCIAL.***

***Artículo 11. Tipología.***

*Las construcciones de la zona residencial seguirán la tipología de edificación aislada.*

***Artículo 12. Condiciones de la edificación.***

*Son de aplicación las definiciones de la Sección 2ª del Capítulo II del Título Régimen Urbanístico del Suelo de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

*Las edificaciones de vivienda cumplirán las Condiciones de Habitabilidad de la Sección 3ª del Capítulo II del Título "Régimen Urbanístico del Suelo" de las Normas Urbanísticas del Plan General, las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Sección 4ª de igual Capítulo y Título y las condiciones generales de los elementos comunes de la Sección 5 del mismo Capítulo y Título.*

*Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Sección 7 del Capítulo II, Título II descrito en el apartado precedente, en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas a: cierres de parcela, mediciones de la altura edificable, voladizos y definición de los conceptos de edificabilidad máxima y mínima, edificaciones auxiliares y separaciones.*

***Artículo 13. Alineaciones Oficiales.***

*Son las grafiadas en los planos.*

***Artículo 14. Solar mínimo edificable.***

*El solar mínimo edificable será el siguiente:*

*- Manzanas A, B y C: Tendrá una superficie mínima de 800 m2 y podrá inscribirse un rectángulo de 15 x 30 metros.*

*- Manzanas D, E y F: Tendrá una superficie mínima de 400 m2 y podrá inscribirse un rectángulo de 14 x 14 m.*

***Artículo 15. Edificabilidad neta sobre parcela.***

*El índice de edificabilidad neta sobre parcela máxima será de 2,28 $m^2/m^2$.*

***Artículo 16. Separación mínima a lindes y frente de parcela.***

*La separación mínima a lindes será de 4,00 metros.*

*La separación mínima a frente de parcela será de 5,00 metros.*

*La separación mínima a frente de parcela se podrá reducir a 2,50 metros cuando la edificación tenga una altura de I planta y no exceda de 3,50 metros de altura de cornisa.*

***Artículo 17. Altura y número de plantas máximo.***

*La altura máxima de las edificaciones será de 27 metros correspondientes a IX plantas.*

***Artículo 18. Aparcamientos.***

*Será obligatorio destinar a aparcamientos, con las dimensiones y características de la Sección 10 del Capítulo II del Título II de las Normas del Plan General, las siguientes plazas:*

*- 1 plaza de propiedad privada y uso general no vinculado a la parcela, por cada 60 $m^2$ o fracción de superficie del solar, independientemente del número de viviendas o locales que se construyan.*

***SECCIÓN II. ZONA DE DOTACIONES: EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.***

***Artículo 19. Normas generales.***

*Se establecen como condiciones generales de la edificación las necesarias para el fin a que se destinen.*

***Artículo 20. Centros de Transformación.***

*Se establecen dos emplazamientos para Centros de Transformación en las manzanas A y F respectivamente y de dimensiones 5 x 8 metros.*

*El emplazamiento situado en la manzana F queda fijado según se grafía en los planos. El emplazamiento situado en la manzana A constituye una situación flotante con rente al vial de la C/ Illes Canàries, y que podrá modificarse en función de la adjudicación de parcelas en el expediente de reparcelación, en el que quedará perfectamente fijado su emplazamiento.*

*La construcción de los Centros de Transformación no precisarán el cumplimiento de las ordenanzas de edificabilidad, separaciones, etc. No obstante, las edificaciones se adaptarán al ambiente y entorno de construcción abierta y aislada.*

***CAPITULO IV. CONDICIONES DE USO.***

***Artículo. 21. Uso principal.***

*El uso principal de este sector lo constituye el uso de vivienda, definido como:*

*- El destinado al alojamiento o residencia familiar.*

***Artículo 22. Usos permitidos.***

*Se permiten los usos de: hotelero, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamientos.*

***Artículo 23. Usos prohibidos.***

*Quedan prohibidos los usos: artesanal, industrial y almacenes.*

***Artículo 24. Usos públicos y privados.***

*Todas las dotaciones definidas en el art. 6 de estas Ordenanzas se destinarán a usos de dominio y uso público a excepción de la dotación comercial de dominio y uso público a excepción de la dotación comercial de dominio privado adscrito a un servicio de interés comercial. La zona "residencial" se destinará a usos privados.*

## *CAPÍTULO V. LICENCIAS Y PERMISOS.*

***Artículo 25. Otorgamiento de licencias.***

*Se someten a licencia todas las actuaciones que se realicen en el ámbito territorial de este Plan.*

*Para la solicitud de licencia, tramitación, etc., se estará a lo dispuesto en el Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

***Artículo 26. Compromisos.***

*Todos los propietarios tanto actuales como futuros asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este Plan que quedarán reflejados en los documentos de compraventa o de otros tipo que se efectúen sobre las parcelas objeto de planeamiento.*

## *3. SECTOR 3 AVINGUDA DE LA MAR.*

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 3 de juliol de 1984 (PP-197), modificats els articles 43 i 59 per Acord de 5 de maig de 1988; i els articles 52 i 70 en sessió de data 2 d'abril de 1992 (PP-302).***

## *III ORDENANZAS*

*Estas, reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, según el Artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.*

### *TITULO I: GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.*

### *CAPITULO I: Objeto y ámbito de aplicación.*

***Art.1.** El objeto de las presentes ordenanzas es el regular las actuaciones urbanísticas y edificatorias en el seno del sector nº 3 que comprende el presente plan parcial.*

***Art. 2.** El ámbito de aplicación es el definido en el propio plan General de Gandia como sector nº 3, correspondiente al primer cuatrienio, del suelo urbanizable programado, delimitado por la Avinguda de la Mar al sur-este, con el ferrocarril al noroeste, al nor-este con limites de propiedades y el sur-oeste con el sector 5 y línea de propiedades.*

### *CAPITULO II: Normas de rango superior del presente plan parcial.*

***Art. 3.** Las normas de rango superior, que son marco y soporte legal de este plan parcial, son: - Plan General de Ordenación Urbana de Gandia, con aprobación definitiva el 21.07.83.*

*- Ley del Suelo 19/1.975 de 2 de Mayo y sus reglamentos.*

### *CAPITULO III: Definiciones y terminología.*

#### *Sección 1ª: Disposiciones Generales.*

***Art. 4. Ámbito:***

*A los efectos del presente plan parcial, los conceptos que se definen, tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes, de acuerdo con las definiciones del plan General de Gandia.*

***Art. 5. Parcela:***

*1. Se entiende por parcela, toda fracción de superficie de suelo urbano, susceptible de edificación.*
*2. El concepto de parcela, es independiente, a los efectos del presente plan parcial, de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad.*
*3. Las parcelas mínimas, se establecen para cada zona y serán indivisibles.*
*4. Así mismo serán indivisibles:*

*a). Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el presente plan, salvo si los lotes resultantes se adquieren*

*simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.*

*b). Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el presente plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.*

***Art. 6. Solar:***

*Tendrán consideración de solar, las parcelas que reúnan los siguientes requisitos:*

*a) . Que el presente plan parcial defina las alineaciones y rasantes del vial a que dé frente.*

*b) . Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas que se establecen en el presente Plan Parcial.*

*c) . Que cuenten con los servicios siguientes.*

*- Abastecimiento de aguas.*

*- Evacuación de aguas residuales.*

*- Suministro de energía eléctrica.*

*- Pavimentado de calzadas.*

*- Encintado de aceras.*

***Art. 7. Alineaciones oficiales:***

*1. Son aquellas líneas fijadas por el presente Plan Parcial y el Plan General.*

*2. Alineaciones exteriores son las que señalan el límite entre los espacios públicos, viales, etc. y las parcelas o solares públicos o privados.*

*3. Alineaciones interiores son las que fijan los limites de las parcelas edificables con el espacio libre interior, denominado patio interior de manzana.*

***Art. 8. Alineaciones de la edificación:***

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

***Art. 9. Rasantes oficiales:***

*Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los instrumentos de planeamiento vigentes.*

***Art. 10. Frente de parcela o solar:***

*Se denomina frente de parcela o solar al lado o lados de la parcela o solar situado sobre la alineación oficial exterior.*

***Art. 11. Ancho de vial en un punto:***

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

***Art. 12. Ancho de vial en un tramo:***

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

***Art. 13. Manzana:***

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

***Art. 14. Altura edificable:***

*Se denomina altura edificable a la distancia vertical en el plano de la fachada de la edificación, que se permite a la misma, medida desde la rasante de la acera, o en su caso, de la cota de la planta baja, hasta la cara inferior del último forjado, medidas como se detallan en las condiciones particulares de cada tipología. Sobre la altura máxima edificable, únicamente se permitirá la construcción de elementos técnicos de las instalaciones, palomares y en su caso trasteros, o bien la habilitación como pieza no habitable, del espacio obtenido por la pendiente de la cubierta inclinada que nazca en el último forjado.*

***Art. 15. Altura libre mínima entre plantas:***

*La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo y se establece en 2,50 metros, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el presente Plan Parcial.*

***Art. 16. Altura de planta (buit i ple).***

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

***Art. 17. Voladizos o cuerpos salientes.***

*1. Son los cuerpos habitables u ocupables, cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación de la edificación.*
*2. Se definen como cerrados los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.*
*3. Se definen como abiertos los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque pueden estar cerrados en sus contornos transversales al plano de fachada. Se consideran balcones, los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.*
*4. Se definen como semicerrados los cuerpos volados no incluidos en los dos grupos anteriores.*

***Art. 18. Elementos salientes.***

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

***Art. 19. Planta baja.***

*Se denomina planta baja o planta primera a efectos del cómputo de plantas permitidas, y de edificabilidad neta sobre parcela, a aquella cuyo techo se sitúa a una cota superior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera.*

***Art. 20. Planta piso.***

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

***Art. 21. Sótano.***

*Se denomina sótano, a la planta o plantas cuyo techo se sitúa a una cota igual o inferior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera o por debajo de debajo de dicha rasante.*

***Art. 22. Entresuelo.***

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

***Art. 23. Altillos.***

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

***Art. 24. Áticos.***

*Los áticos son plantas retranqueadas de la línea de fachada. Se contabilizarán como plantas a efectos urbanísticos y sólo podrán situarse en el último piso, dentro de las plantas máximas permitidas.*

***Art. 25. Elementos técnicos de las instalaciones.***

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

***Sección 2ª: Condiciones de habitabilidad.***

***Art. 26. Diseño interior de las viviendas.***

*1. Generalidades.- El diseño de las viviendas se realizará teniendo en cuenta los diferentes factores de las familias o personas que las van a habitar.*

*2. Vivienda mínima.- Toda vivienda se compondrá como mínimo de: cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de aseo, "habiendo de tener en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores". (O.M. de 29 de febrero de 1.944).*

*Se establecen como mínimo las superficies útiles de camas que figuran en la siguiente tabla en función del número de moradores.*

| | Número de moradores | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | N |
| Superficie útil en m2..... | 36 | 46 | 56 | 66 | 76 | 86 | i6+10 N |
| Nº de camas..... | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | N |

*3. Privacidad de dormitorios.- Los dormitorios serán independientes entre sí, de modo que ninguno se utilice como paso a otra pieza de la vivienda. En el supuesto de que haya en las viviendas más de un cuarto de aseo o baño, podrá estar ubicado uno de ellos en el interior de un dormitorio.*

*4. Funcionamiento y dimensiones mínimas de los huecos de paso.- El sentido de apertura de las áreas barridas por las hojas de puertas, ventanas y armarios estarán libres de obstáculos y no dificultarán el paso y la circulación.La altura mínima de las puertas será de dos metros (2 m).*

*El ancho de las hojas según su situación será:*

*Situación de la puerta Ancho de la hoja en mm.*

*- Acceso a la vivienda..... 825*
*- Interior..... 725*
*- Cuarto de aseo y galería..... 625*

***Art. 27. Dimensiones mínimas de las habitaciones:***

*Cocina-comedor ..... 18 m2.*
*Cuarto de estar o comedor ..... 16 m2.*
*Cocina ..... .. 5 m2.*
*Dormitorio de una cama (sin incluir armario) ..... 6 m2.*
*Dormitorio doble conyugal (sin icl. armario ropero) ..... 10 m2.*
*Dormitorio doble dos camas (sin incl. armario ropero) ..... 9 m2.*
*Cuarto de aseo o baño, se compondrá como mínimo*
*de WC, Lavabo y ducha ..... 2,50 m2.*
*Distribuidor o pasillo, anchura mínima ..... .. 0,90 m2*
*- en los puntos donde existe pilar ..... 0,80 m2.*
*Entrada o recibidor, anchura mínima ..... 1,10 m2.*
*- superficie mínima ..... 1,40 m2.*

***Art. 28. Condiciones de iluminación y ventilación.***

*1. Hueco de iluminación y ventilación.- La superficie de iluminación será como mínimo de un 10% de la superficie en planta de la pieza a iluminar.*

*Las ventanas tendrán un ancho mínimo de cuarenta y cinco centímetros (45 cm) y serán practicables en un 50% de su superficie para ventilación.*

*Como mínimo se dispondrá de un hueco practicable al exterior de dos metros cuadrados (2 m2.) y una anchura mínima de un metro (1m.) para la entrada y salida de muebles.*

*Las ventanas y huecos estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco centímetros ( 0,95 cm.) de altura o de barandilla de un metro (1 m.) de altura como mínimo.*

*Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de doce centímetros (12 cm.) para evitar el paso de un niño, ranuras a ras de suelo mayores de cinco centímetros (5 cm) ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.*

***Art. 29. Aislamiento:***

*1. Generalidades. Toda la vivienda será estanca a la penetración de agua. Los cerramientos se realizarán con cámara de aire (y no ventilarán ésta al interior), sin juntas o con juntas que no transmitan la humedad, con el aislamiento térmico suficiente de acuerdo con la NBE de aplicación CT-79.*
*2. Fachada. Las piezas de los chapados de piedra dispondrán de anclajes debidamente protegidos contra la corrosión.*
*Los revestimientos exteriores serán estancos; para ello se dispondrán de soluciones constructivas a base de materiales no absorventes.*
*3. Planta baja. El piso o suelo de las plantas bajas que se destinen a viviendas deberán aislarse del terreno mediante cámara de aire, soleras de bolos o una capa perfectamente impermeable que lo proteja de las humedades del terreno.*
*El pavimento de las habitaciones quedará como mínimo a veinte centímetros ( 0,20 m.) sobre el nivel del terreno exterior.*
*4. Cubiertas. Las pendientes de la cubierta estarán en función del material empleado para la cubrición y según las condiciones climatológicas de la zona.*
*En el proyecto figurará la solución constructiva correspondiente a la cubierta y resolverá los problemas de presión, dilatación, evacuación de agua, impermeabilizaciones y sus uniones, aislamiento térmico y ventilación si la hubiere.*
*La sección de limahoyas, canalones y cazoletas de recogida de agua se calculará para una pluviometría de 50 mililitros hora ( 50 mm./h.) y la distancia entre las bajantes de desagüe no estarán alejados entre si más de veinte metros ( 20 m.).*
*En terrazas planas, deberá justificarse especialmente la solución del aislamiento térmico y dilataciones.*

***Sección 3ª: Condiciones generales de los servicios e instalaciones.***

***Art. 30. Fontanería.***

*Toda vivienda dispondrá de una conducción de agua fría y otra de agua caliente. En su instalación quedará asegurado un caudal de agua fría y caliente de cero, diez litros, segundo ( 0,10 L/seg.) por grifo de agua caliente a cincuenta grados centígrados (50ºC).*
*Se instalarán grupos de presión a partir de la cota garantizada por contrato con el concesionaria de la distribución de agua potable.*
*La instalación cumplirá las "Normas Básicas para las instalaciones de suministro de agua" ( O.M. 9-12-75).*

***Art. 31. Evacuación de aguas negras.***

*La evacuación de aguas negras contará con:*
*a) Instalaciones en las edificaciones.*

*- Un desagüe con cierre hidráulico registrable para cada aparato o bote sifónico común para un grupo de ellos si se trata de lavabos, bidés, bañeras y duchas.*
*- Por una red horizontal de acometida a las bajantes, con pendiente mayor o igual que 1,50%.*
*- Desagüe de los inodoros a las bajantes, directamente mediante un manguetán de acimetida de longitud menor o igual que un metro (1m.).*
*- Un diámetro de bajante por baño o vivienda de 8 m/m.*
*b) Vertido.- El vertido de las aguas residuales se efectuará a la red de alcantarillado. De no existir alcantarillado o resultar insuficiente, el tratamiento se efectuará obligatoriamente mediante estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva.*

***Art. 32. Energía eléctrica.***

*En cuanto al suministro de energía eléctrica se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 9-X-73 e Instrucciones vigentes para su aplicación.*

***Art. 33. Instalaciones especiales.***

*Cada vivienda dispondrá de una toma de antena para T.V. y F.M. y estará prevista una canalización para instalación de teléfono.*

*Los elementos de las instalaciones se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas y en todo caso estarán comprendidas dentro del plano ideal de 45º que pasa por la línea de intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a +1,50 m. sobre el plano del último forjado.*

***Sección 4ª: Condiciones particulares de la edificación.***

***Art. 34. Cierres de Parcela.***

*1. Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales.*
*La altura máxima será de dos metros, cincuenta centímetros (2,50 m.), permitiéndose como máximo*
*1,50 metros opaco y el resto calado.*
*2. En los casos en que las parcelas presentan pendiente, las vallas se escalonarán de forma que la altura máxima en cada tramo, no exceda en un 10% de la cota máxima permitida.*

***Art. 35. Edificabilidad neta sobre parcela.***

*Se entiende como el resultado de dividir la máxima edificación permitida en cada parcela por la superficie de la misma.*

*Se expresa en metros cuadrados de techo edificado por metro cuadrado de suelo de parcela. En el cómputo de la máxima edificación se incluirán todas las superficies abiertas o cerradas incluidos los voladizos y terrazas, siempre que se encuentren cubiertos y cualquiera que sea la cota de cubrición a partir de la planta baja. No cuentan las edificaciones auxiliares construidas con elementos fácilmente desmontables y que no confieran carácter de permanencia a la construcción.*

*La cubierta o aleros de la última planta no computará como elemento de cubrición. No computará la superficie obtenida al habilitar el espacio interior entre la cubierta inclinada y el último forjado, siempre que la cubierta nazca en este último.*

***Art. 36.Edificabilidad mínima.***

*La edificabilidad mínima permitida, se establece, en el 20% de la máxima autorizada.*

***Art. 37.Ocupación máxima de la parcela.***

*Se expresa en tanto por ciento y se medirá por la superficie de proyección ortogonal sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado, incluidos los cuerpos y elementos salientes, sótanos y edificaciones auxiliares, y referida a la superficie total de la parcela.*

***Art. 38. Dimensiones máximas de la edificación.***

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

***Art. 39. Medición de la altura edificable.***

*El punto de medida de la altura edificable, tal como se define en el articulo 14 de estas normas urbanísticas se tomará en:*

*- La media ponderada de las cotas de rasante de la acera de los frentes de parcela, si existe una diferencia máxima entre las cotas, de 0,50 m.*

*- Cuando existan diferencias superiores a 0,50 m., se dividirá la parcela en los tramos necesarios que cumplen, aisladamente considerados, la regla precedente.*

*- En todo caso, se estará a la medida, desde la cota de la planta baja, hasta la cara inferior del último forjado.*

*- Cuando, por razones de pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación, se sujetarán a la medida de altura citada en el punto anterior, y la edificabilidad total, no superará la que resultará de edificar en terreno horizontal.*

*- En ningún caso, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establcerse con una variación absoluta de ± 1,50 m. en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja.*

***Art. 40. Separación a lindes, a frente de parcela y entre edificaciones de la misma parcela.***

*Se definen como distancias mínimas a que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes de los lindes, frente de parcela u otra edificación, medidos por las distancias desde el plano o superficie reglada vertical que pasa por el linde, frente de parcela u otra edificación a las aristas del cuerpo de edificación más próximo.*

*Los sótanos respetarán las separaciones a lindes y a frente de parcela en un 50% de los establecidos con carácter general.*

***Art. 41. Voladizos o cuerpos salientes.***

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

***Art. 42. Edificaciones auxiliares.***

*Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos, paelleros, despensas, invernaderos, kioskos y garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán construir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las normas de cada "zona".*

*Excepcionalmente cuando la edificación auxiliar sobresalga menos de 2,00 metros de la cota del terreno, las separaciones a lindes o frente de parcela podrá reducirse a la mitad del fijado en el caso general.*

***Sección 5ª: Condiciones especificas del uso de aparcamiento.***

**Art. 43. Condiciones de los aparcamientos, modificat per la 1a Mod. PP.**

1. Los aparcamientos pueden situarse en la planta baja y sótanos de los edificios, en edificios independientes, y en parcelas interiores.
2. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiese, u otros usos (como almacenillos, vestíbulo de llegada de ascensores etc.).
3. La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 por 4,50 metros. El número de vehículos en el interior de los garajes no podrán exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados útiles por plaza.
4. Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de tres metros. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 20 por 100, y las rampas con vuelta o giro, el 15 por 100; su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será como mínimo de seis metros.
5. La altura libre no podrá ser inferior a 2,00 metros en ningún punto.
6. La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases y se regirá por su normativa especifica.
La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas vigentes.
7. En lo referente a la protección contra incendios se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas de aplicación.

***Art. 44. Previsiones de aparcamientos en las edificaciones.***

*1.Toda edificación, unifamiliar aislada, de carácter residencial, vendrá obligada a disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento en el interior de la antedicha vivienda o anexa a ella en la propia parcela.*

*2. Las edificaciones agrupadas de carácter residencial, vendrán obligadas a disponer, igualmente de una plaza de aparcamiento por vivienda, bien en el interior de inmueble o anexo al antedicho edificio.*

***Art. 45.** En los casos no especificados en estas ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las correspondientes al Plan General de Gandia, hoy vigente.*

## ***TITULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO; CON EXPRESIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS.***

### ***CAPITULO I : Clasificación del suelo según sus usos.***

***Art. 46. El suelo ordenado en el presente Plan Parcial se clasifica en:***

*Zona 1. Edificación residencial extensiva aislada.*
*Zona 2. Edificación residencial semi-intensiva agrupada.*
*Zona 3. Sistema de espacios libres y zonas verdes.*
*Zona 4. Suelo para centros de enseñanza preescolar y guardería.*
*Zona 5. Suelo para servicios de interés público y social (comercial) y centro de transformación energía eléctrica.*
*Zona 6. Suelo destinado a viario y aparcamientos en superficie.*

### ***CAPITULO II: Asignación de usos pormenorizados.***

***Art. 47.** Son de aplicación las definiciones de usos de la sección 8ª del capitulo II, del titulo II del Plan General y también lo son los limites a las condiciones de funcionamiento de las actividades, de la sección 9ª, del capítulo II, del título II del Plan General de Gandia.*

***Art. 48. Zona 1. Residencial extensiva aislada.***

*El uso de el de vivienda unifamiliar, permitiéndose además los siguientes usos: deportivos, sanitarios y religiosos.*

***Art. 49. Zona 2. Residencial semi-intensiva agrupada.***

*El uso es el de vivienda unifamiliar o plurifamiliar, permitiéndose además los siguientes usos: deportivos, sanitarios , religiosos, comercial, cultural y recreativo.*

***Art. 50. Zona 3. Sistema de espacios libres y zonas verdes.***

*Comprende los terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes del presente Plan Parcial. El uso principal es el público.*

***Art. 51. Zona 4. Suelo para centros de enseñanza preescolar y guardería.***

*Se trata del suelo reservado por el plan Parcial para centros docentes. El uso principal es el cultural y de carácter público permitiéndose además los usos deportivos.*

**Art. 52. Zona 5. Suelo para servicios de interés público y social (comercial) y centro de transformación, modificat per la 2a Mod. PP.**

a) Suelo para servicios de interés público y social: El uso principal es el comercial, permitiéndose además los siguientes usos: Oficinas, culturales, deportivos, sanitarios, religiosos, y aparcamiento.

b) Centro de transformación: El uso es el emplazamiento de el centro de transformación de la compañía suministradora de energía eléctrica, (uso de servicio técnico).

***Art. 53. Zona 6. Suelo destinado a viario y aparcamientos en superficie.***

*El uso principal es el viario, para tráfico peatonal y rodado así como el uso de aparcamiento.*

## *TITULO III: NORMAS DE EDIFICACIÓN.*

### *CAPITULO I: Condiciones técnicas de las obras en relación con las vias públicas y condiciones comunes a todas las zonas.*

***Art. 54. Altura de cornisa.***

*Se establece como altura máxima de cornisa de todas las edificaciones, la de 7,50 m. (siete cincuenta metros), medida de la forma que se indica en los artículos 14 y 39 de estas normas urbanísticas. Esta altura permite la construcción de 2 plantas ( B+I ).*

***Art. 55. Vallado de parcelas.***

*Es de aplicación al articulo 34 de estas normas.*

***Art. 56. Condiciones estéticas.***

*La composición morfológica de las edificaciones será libre dentro de la siguientes normas de obligado cumplimiento.*

*1. Deberán ajustarse al estilo general tradicional de la población o región, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura.*
*2. El tipo de cubiertas será el usual en la región, prohibiéndose los elementos que queden descontextualizados en la zona.*
*3. Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.*
*4. Huecos: Se deberá utilizar las proporciones, formas, tipos y materiales de carpintería tradicionales de la zona.*
*5. Materiales de fachada: Serán los corrientes en la zona.*
*- Los enlucidos sobre obra de fábrica.*
*- Los chapados con piedra de la zona.*
*- Los ladrillos cara vista de color próximo al ocre o bien los ladrillos cara vista con acabado en blanco.*
*- Todos estos materiales se citan a titulo de ejemplo.*

*6. Medianerías: Las paredes medianeras que queden al descubierto se tratarán, sin distinción de casos, como fachadas a todos los efectos.*

*7. Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios: La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos), se desarrollará en los limites del espacio interior de los huecos de la planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales de los propios de la fachada, las jambas entre los huecos y los dinteles o arcos.*

*8. Casetas de transformadores eléctricos: Se proyectarán de forma tal que no perjudiquen al aspecto de los espacios internos del conjunto y no rompan la silueta y coronación de los espacios externos.*

*9. Queda prohibido el tendido de ropa sin proteger su vista.*

*10. De cualquier forma, el ayuntamiento, podrá desestimar la licencia solicitada cuando la obra proyectada desentone, en lo básico, con el ambiente estético de la zona. El acuerdo, en todo caso, será motivado, y deberá señalar las modificaciones que deban introducirse en el proyecto, para obtener la licencia.*

***Art. 56 Bis.****Quedan prohibidos, todo tipo de patios interiores o patinejos sea cual sea su dimensión, ya que se trata de edificaciones aisladas, de carácter abierto.*

*Se podrá permitir la existencia de espacios tipo claustro en los edificios que lo deseen, siempre y cuando tengan una dimensión mínima de 4 m. de lado y 16 m2. de superficie, y las piezas que recaigan a él, tengan primeras luces al espacio exterior.*

## ***CAPITULO II: Normas particulares de la zona 1. Residencial extensiva aislada.***

### ***Art. 57. Definiciones y objetivos.***

*Comprende las áreas señalizadas con los números 1, 2, 3 y 5 en los planos de ordenación; la ordenación responde a la tipología de aislada, con densidades de edificación bajas.*

*Los objetos perseguidos son:*

*1. Preservar la zona de posibles densidades elevadas.*

*2. Creación de un sistema viario, conjuntado con el proyectado en el P.G. de Gandia, lo mas simple posible.*

*3. El establecimiento de la residencia permanente de los propietarios de parcelas actuales o futuras.*

### ***Art. 58. Condiciones de uso.***

*Son las señaladas en el articulo 48 de las presentes normas.*

### **Art. 59. Condiciones particulares de la edificación, modificat per la 1a Mod PP..**

Tipología: Será la de edificación aislada, pudiendo, en su caso, agruparse las edificaciones, dos a dos, de común acuerdo entre ambos propietarios, debiéndose probar documentalmente al solicitar la licencia de obras, la autorización de los propietarios de ambos edificios, que constará en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

- Parcela mínima edificable: Tendrá una superficie mínima de 310 m2. con un frente mínimo de fachada de 10 m.
Toda edificación quedará necesariamente vinculada a una superficie, como mínimo, de 310 m2. o a la superficie necesaria para la edificación construida, no pudiendo segregarse superficies de ella que la hagan incumplir estos 2 preceptos.
- Altura máxima y nº de plantas: Quedan regulados ambos aspectos en los artículos 14, 39 y 54 de estas normas urbanísticas.
- Edificabilidad neta sobre parcela: El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de cero cuarenta y nueve metros cuadrados de techo, por metro cuadrado de parcela
( 0,49 m2/m2.) como máximo.
- Separaciones a lindes y a fachadas:
1. Toda edificación tendrá una separación o retranqueo desde la alineación oficial de la calle, igual o mayor que 3,00 m.
2. A lindes: Mínimo 3 metros.
3. Entre edificaciones no auxiliares da la misma parcela:
6 metros mínimo, medidos desde el punto mas saliente de las edificaciones.
4. Entre edificaciones no auxiliares y auxiliares de la misma parcela: 3 metros mínimo.
- Aparcamiento-Garajes.
Se estará a lo dispuesto en el articulo 44 de las presentes normas urbanísticas.
- Configuración: Ángulos.- ninguno de los ángulos de la parcela podrá ser inferior a 60 grados sexagesimales.

## ***CAPITULO III: Normas particulares de la zona 2.- Residencial semi-intensiva-agrupada.***

### ***Art. 60. Definición y objetivos.***

*Comprende esta zona el área señalizada con el nº 4 en los planos de ordenación.*

*La tipología correspondiente a la zona es la de viviendas adosadas, con jardín privado en la parte delantera y trasera.*

*Los objetivos perseguidos son:*

*1. Un aumento de densidad respecto de la zona residencial extensiva aislada, permitiendo su agrupamiento pero manteniendo la calidad del espacio urbano definido.*
*2. Delimitar un frente de fachada continuo en toda esta zona.*
*3. El establecimiento de la residencia permanente de los propietarios de parcelas, actuales o futuras.*

### ***Art. 61. Condiciones de uso.***

*Son las señaladas en el artículo 49 de las presentes normas urbanísticas.*

### ***Art. 62. Condiciones particulares de la edificación.***

*- Tipología: Será la de edificación agrupada, con jardín en el frente y en la parte posterior. Se podrá admitir, en todo caso, la edificación aislada con las condiciones señaladas para este tipo de edificaciones.*

*- Parcela mínima edificable: Tendrá una superficie mínima de 120 m2. por vivienda, con un frente mínimo de fachada de 4,5 metros por vivienda.*

*- Altura máxima y numero de plantas: Quedan regulados ambos aspectos en los artículos 14, 39 y 54 de estas normas urbanísticas.*

*- Edificabilidad neta sobre parcela: El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de un metro de techo, por metro cuadrado de parcela, como máximo, (1 m2/m2).*

*- Separaciones a lindes y a fachadas: Se establecen los siguientes valores mínimos.*

*1. A lindes, y a la fachada de la calle de 8 metros: Se podrá ir a limite depropiedad, siempre y cuando no se practiquen huecos, en caso contrario, la separación a lindes serán de tres metros, sin poder efectuar ningún tipo de vuelo sobre esta dimensión.*

*2. A la fachada de la calle de 10 metros y a la zona verde: La separación mínima será de 3,50 metros no permitiéndose ningún tipo de vuelo, ni siquiera el del remate de la cubierta, sobre esta dimensión.*

*- Ocupación máxima de parcela: Se establece en un 70%.*

*- Aparcamientos-Garajes: Se estará a lo dispuesto en el artículo 44 de las presentes normas urbanísticas.*

*- Configuración: Ángulos.- Ninguno de los ángulos de la parcela podrá ser inferior a 60 grados sexagesimales.*

## ***CAPITULO IV. Normas particulares de la zona 3. Sistema de espacios libres y zonas verdes.***

### ***Art. 63. Definición y objetivos.***

*Comprende los terrenos destinados a parque público o zona verde.*

*Comprende esta zona, tres subzonas señalizadas con las siglas Z V números 1, 2 y 3.*

*En el proyecto de urbanización se detallarán su distribución interior y la disposición de las especies arbóreas así como los espacios interiores dedicados a esparcimiento y recreo.*

### ***Art. 64. Condiciones de uso.***

*Son las señaladas en el artículo 50 de las presentes normas urbanísticas.*

### ***Art. 65. Condiciones particulares.***

*1. Se admitirán instalaciones y construcciones para usos públicos, con una ocupación máxima del 10% de la superficie total de la zona. Estos usos serán de carácter abierto.*

*2. En todo caso, las edificaciones cumplirán las condiciones siguientes.*

*- Altura máxima se establece en 6,50 m.*

*- la separación mínima de cualquier edificación, respecto de terrenos con distinta clasificación será de 10 m.*

*3. Tipos de edificaciones permitidas: aseos públicos, templetes, fuentes y volúmenes decorativos.*

***CAPITULO V: Normas particulares de la zona 4. Centros de enseñanza preescolar-guarderías.***

***Art. 66. Definición y objetivos.***

*Se trata de un suelo reservado para centros docentes.*

*La edificación en esta zona, se condicionará en todo caso a la legislación especifica y a las exigencias funcionales del centro, respetando los valores ambientales y paisajisticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes.*

***Art. 67. Condiciones de uso.***

*Son las señaladas en el artículo 51de las presentes normas urbanísticas.*

***Art. 68. Condiciones particulares de la edificación.***

*1. Se tratará de edificaciones aisladas.*
*2. Las separaciones mínimas a los limites de la zona serán de 5 m.*
*3. La altura máxima será de 7,50 m.*
*4. La edificabilidad neta máxima será de 0,60 m2/m2.*
*5. Excepcionalmente se podrá prever una unidad de habitación para el personal docente.*

***CAPITULO VI. Normas particulares de la zona 5. Servicios de interés público y social (comercial) y centro de transformación.***

***Servicios de interés público y social***

***Art. 69. Condiciones de uso.***

*Son las señaladas en el artículo 52. a) de las presentes normas urbanísticas.*

**Art.70. Condiciones particulares de la edificación, modificat per la 2a Mod. PP.**

1. Se tratará de edificaciones aisladas.
2. Las separaciones mínimas a los limites de la zona serán: A fachada 1,5 m.; a lindes 3,00 m.
3. La altura máxima será de 7,50 m.
4. La edificabilidad neta máxima será de 0,65 m2/m2.

***Centro de transformación.***

***Art. 71. Condiciones de uso.***

*Son las señaladas en el artículo 52. b) de las presentes normas urbanísticas.*

***Art. 72. Condiciones particulares de la edificación.***

*Se estará a lo dispuesto en la legislación especifica para estas construcciones, además se cumplirá lo indicado en el artículo 57.8 de estas normas urbanísticas.*

***CAPITULO VII: Normas particulares de la zona 6. Viario y aparcamientos en superficie.***

***Art. 73.*** *El sistema viario, peatonal y rodado, queda definido en los planos correspondientes.*

***Art. 74.*** *El sistema de aparcamientos en superficie, queda definido en los planos correspondientes con una dimensión mínima por plaza de garaje, de 2,20x4,50 m.*

***TITULO IV: RÉGIMEN RELATIVO A ESTUDIOS DE DETALLE.***

***Art. 75.*** *De acuerdo con el artículo 61. b) del reglamento de planeamiento podrán redactarse estudios de detalle para adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en este plan Parcial, si fuera procedente, y ordenar volúmenes de acuerdo a las especificaciones del propio plan parcial.*

*En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

***TITULO V: NORMAS SOBRE PARCELACIONES.***

***Art.76.*** *Se adjudicarán las parcelas resultantes del proyecto de compensación que se redactará simultáneamente a este plan Parcial, teniendo en cuenta las dimensiones mínimas de parcela, edificabilidades, fachadas y demás condiciones especificadas en el presente plan Parcial y también, en base a lo prevenido en los estatutos y bases de la Junta de Compensación y en los artículos 88, 93, 94 y 95 del Reglamento de Gestión Urbanística de la ley del suelo.*

***TITULO VI: NORMAS SOBRE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN***

***Art.77.*** *El proyecto de urbanización se redactará para materializar las determinaciones propias del presente plan Parcial.*

*Este constituirá El instrumento para el desarrollo de las determinaciones del Plan en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.*

*No podrá contener determinaciones sobre la ordenación, régimen del suelo o de la edificación; pero si podrán efectuar las adaptaciones de detalle que exijan las características del suelo y el subsuelo en la ejecución material de las obras.*

*Se estará a lo dispuesto en los artículos 67 a 70 ambos inclusive, del reglamento de planeamiento de la ley del suelo.*

*Con todo lo dicho, se dan por terminadas las presentes Ordenanzas Urbanísticas, que son un documento integrante del Plan Parcial del sector nº III (Martínez) del Plan General de Gandia.*

## *4. SECTOR IV BARRANC.*

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 16 de novembre de 1987 (PP-261).***

### *ORDENANZAS*

### *TÍTULO I. GENERALIDADES Y URBANISMO.*

#### *Artículo 1. Fin y ámbito de aplicación.*

*El fin de estas Ordenanzas es el desarrollo de la normativa urbanística del Plan General de Gandia y la regulación complementaria de sus Normas Urbanísticas en el ámbito de este Plan Parcial.*

*El ámbito del mismo es el Sector 4 (Barranc) Urbanizable Programado del Plan General, con una extensión de 15,3 Has., situado entre la playa y el casco urbano de Gandía que limita al nord-oeste con el Parque Público, al sureste con el ferrocarrilde Gandía al Puerto y al sur-oeste con límite de propiedades del Polígono Catastral 29 de Gandía.*

#### *Artículo 2. Subsidiariedad.*

*Para lo no previsto en estas Ordenanzas ni en el Plan General de Gandía regirán los preceptos y principios mencionados en el artículo 1.3. de las Normas Urbanisticas, en el orden citado.*

#### *Artículo 3. Vigencia, obligatoriedad y sanciones.*

*Las presentes Ordenanzas regirán y serán obligatorias desde el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial del cual constituyen un documento inseparable, de acuerdo con las disposiciones vigentes sobre el particular, y su vigencia será indefinida.*

*Las infracciones que se cometan serán sancionadas de acuerdo con la Ley del Suelo y su Reglamento de Disciplina Urbanística.*

#### *Artículo 4. Modificaciones y revisión.*

*Las modificaciones que se realicen al Plan seguirán la tramitación prevista en la normativa vigente.*

*No se entenderán como modificaciones las parcelaciones, reparcelaciones, regularización de fincas, cambios de titularidad privada, Estudios de Detalle, defectos de replanteo en la urbanización menores de un 5% y otras actuaciones de carácter menor que no alteren el contenido del Plan Parcial.*

*No se entenderá como modificación la agrupación voluntaria a efectos urbanísticos de parcelas colindantes, ni la utilización en las parcelas de uno u otro usos o tipologías permitidos.*

*La revisión del Plan se considera obligatoria si la revisión del Plan General así lo exigiera ó si surgieran circunstancias excepcionales no previstas. También podrá instar su revisión al Ayuntamiento la Entidad Urbanística colaboradora.*

***Artículo 5. Sistema de actuación y gestión urbanística.***

*El desarrollo del Plan se realizará por el sistema de compensación o en su defecto por el de cooperación mediante polígono único.*

*En el primer caso se constituirán como Entidades Urbanísticas Colaboradoras la Junta de Compensación, para la compensación y urbanización como mínimo del Polígono, y la Entidad de Conservación que atienda las acciones de mantenimiento y conservación y colabore con el Ayuntamiento en el correcto desarrollo del Plan Parcial.*

*Las entidades colaboradoras podrán instar al Ayuntamiento a la modificación o revisión del Plan, pudiendo presentar como tales los oportunos proyectos. A su vez deberán ser informadas de las actuaciones municipales que les afecten.*

*El Ayuntamiento y Entidad colaboradora podrán acordar los oportunos convenios urbanísticos y de interés mutuo relacionados con las compensaciones de aprovechamiento, pago de tasas, prestación de servicios y en general con su colaboración en la gestión y disciplina urbanística del Sector, y otras actuaciones urbanísticas que se establezcan dentro de lo previsto en el artículo 292 del Plan Genral y que no constituyen un sistema de actuación complementario de los establecidos.*

***Artículo 6. Licencias.***

*Para la obtención de licencias se estará a lo dispuesto en el artículo 293 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

***Artículo 7. Infraestructuras básicas.***

*Se consideran "infraestructuras básicas" del Sector la acometida de agua, la red de saneamiento, la conducción eléctrica subterránea y el transformador que como tales se señalan en los planos P-3 y P-4 de este proyecto.*

*Su ejecución formará indefectiblemente parte de la primera fase de la urbanización.*

***Artículo 8. Sistemas locales.***

*Se consideran "sistemas locales" del Sector del vial de acceso paralelo al ferrocarril, las vías de penetración denominadas calles nº 5, 8, 11 y 12, el muro de defensa y dragado del cauce del río San Nicolás y las infraestructuras básicas anteriormente mencionadas.*

*El resto de infraestructuras se consideran complementarias y pueden ser realizadas en una o varias fases.*

*El pozo de riego existente no constituye infraestructura del Sector y mantendrá su titularidad privada, admitiéndose su uso para riego de jardines, piscina, etc. que pacten sus propietarios.*

***Artículo 9. Sistema general.***

*Según el Plan General constituye "sistema general" la franja de la prevista carretera de Nazaret a Oliva que atraviesa el Sector, cuyas propiedades actuales se incluyen en el Plan Parcial que se presenta y quedarán propiedad de la Junta hasta su expropiación.*

*Por su trazado previsto (en altura sobre pilares y sin accesos, con el fin de salvar el río y la vía férrea tan próximas), se reserva como tal sistema una franja de 12,50 m. que no impedirá la continuidad ni la ejecución de la carretera paralela al ferrocarril, la senda peatonal, el muro de defensa del río, conducciones de agua, saneamiento o energía eléctrica señalados en este Plan.*

***Artículo 10. Edificaciones existentes.***

*Se denominan "edificaciones existentes" a las viviendas, pozos, balsas e instalaciones actuales que el Plan Parcial respeta en su trazado, al margen de las rectificaciones de fincas objeto de la reparcelación.*

***Artículo 11. Edificaciones auxiliares.***

*Se estará a lo dispuesto en el artículo 74 de las Normas Urbanísticas y en estas Ordenanzas.*

*Debido al carácter de la urbanización prevista y a la separación a lindes establecida, cuando la edificación auxiliar sobresalga menos de 3,00 m. de la cota del terreno se podrá adosar al linde de parcela en una longitud menor a 5 m. con el acuerdo del propietario vecino.*

*Ninguna de estas edificaciones podrá invadir la línea de 8,50 m. contada desde el muro de defensa del río San Nicolás.*

***Artículo 12. Buhardillas.***

*En el espacio constituido por el último forjado o línea de cornisa y la cubierta, cuando esta sea inclinada, se pueden constituir "buhardillas" como locales no habitables, ventilados y con iluminación en ventanas menores de 0'60 $m^2$., con acceso interior para ser destinas a trasteros, cuartos de máquinas o almacenes en superficie no mayor a 6 $m^2$ y en razón de dos por vivienda.*

*Las buhardillas han de tener la cubierta de forma que nazca en el último forjado, sin posibilidad de incremento de altura alguno.*

***Artículo 13. Manzana.***

*Se denomina "manzana" en el Plan Parcial de este Sector a la superficie de suelo edificable de propiedad privada delimitada por alineaciones exteriores contiguas y determinados lindes, que aparecen señaladas con letras mayúsculas correlativas en el plano P-6 y que permiten su mejor identificación y la adscripción de aprovechamientos, volúmenes, retiros con carácter global a la edificación que en su interior se construya.*

***Artículo 14. Area.***

*Se denomina "área" al conjunto de manzanas que, sin afectar al sistema de actuación y gestión urbanística, se puedan establecer tras la urbanización del sector, para la mejor identificación de las mismas en orden a su promoción, fases de urbanización complementaria, mantenimiento y otras funciones que pudieran interesar de carácter interno.*

*Deberá disponer en todo caso, en su perímetro, conexión con las infraestructuras básicas establecidas.*

*En ellas y una vez concluida la gestión de la Junta de Compensación, transcurridos dos años desde la terminación de las obras de urbanización, se podrán constituir Entidades de Conservación a efectos de gestionar la promoción inmobiliaria, los espacios y servicios comunes y los acuerdos que, en su caso, pudieran suscribirse con el Ayuntamiento sobre los espacios y servicios públicos abarcados por la correspondiente área.*

***Artículo 15. Raquetas.***

*Se denominan "raquetas" a los terrenos de propiedad privada de uso mancomunado entre varios propietarios que, a efectos internos y sin afectar a los derechos urbanísticos, se establezcan en la gestión inmobiliaria sobre las manzanas para un mejor acceso peatonal o rodado a sus respectivas parcelas. Tanto su construcción como su mantenimiento correrán a cargo de las partes, por la Entidad de Conservación del área correspondiente. La construcción de las raquetas citadas estará sometida la mismo régimen de licencia que el resto de edificación privada.*

***Artículo 16. Embarcaderos.***

*Se denominan "embarcaderos" a los espacios de propiedad privada directamente conectados al río y vaciados de tierra con entrada y salida de agua que, a efectos internos y sin afectar a los derechos urbanísticos, se establezcan en la gestión inmobiliaria sobre las manzanas para uso propio o en régimen mancomunado para el varado o amarre de embarcaciones.*

*Estos embarcaderos precisarán la autorización correspondiente del organismo encargado del río y puerto.*

## *TÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO.*

***Artículo 17. Clasificación y calificación del suelo.***

*Los terrenos incluidos en el Plan Parcial constituyen suelo urbanizable programado dentro del Plan General de Gandía, que pasarán a ser suelo urbano tras su aprobación y a medida que vayan siendo urbanizados.*

*La clasificación de los mismos es de zona residencial aislada seiintensiva, con uso principal de vivienda y prohibición de instalación de industrias y almacenes.*

***Artículo 18. Uso principal y usos permitidos.***

*El uso principal del Sector es el de vivienda o alojamiento de carácter permanente.*

*Se establecen como usos permitidos en el ámbito de este Plan el hostelero, religiosos, escolar, sanitario, recreativo, artesanal, comercial, deportivo, de embarcaderos y aparcamiento, clubs, restaurantes, y en general aquellos que sean compatibles con el uso principal.*

*El número máximo de viviendas o alojamientos de carácter permanente es de 306, lo cual condicionará la parcelación resultante del proyecto de compensación. Los usos citados anteriormente como permitidos no cuentan con viviendas a efectos del cumplimiento de esta condición.*

***Artículo 19. Usos públicos y privados.***

*Se consideran dotaciones públicas del Plan a los efectos de lo previsto en el Reglamento de Planeamiento, y por tanto espacios de uso y dominio público, la zona escolar, las zonas verdes y viales de tráfico rodado y peatonal y las áreas deportivas.*

*Se considera espacio de pública concurrencia y de dominio privado el centro comercial-administrativo, bares-restaurantes y otros locales de estas características que se establezcan al amparo del Plan. Tienen idéntica consideración los terrenos destinados a Centros de Transformación eléctrica.*

*En cualquiera de los espacios descritos en estos dos últimos párrafos se podrá regular el uso colectivo mediante cuotas, tasas o precios por servicio, mediante los trámites oportunos.*

*Todo ello en desarrollo de lo establecido en el artículo 75 y siguientes de las Normas Urbanísticas.*

***Artículo 20. Usos y parcelas.***

*En el plano P-1 se establecen los usos pormenorizados de cada manzana, atendiendo a las calificaciones anteriormente descritas.*

*Dentro de cada manzana se establecerán las parcelas que resulten de la reparcelación o de posterior transacción.*

*Las manzanas o parcelas residenciales podrán destinarse a viviendas o cualquiera de los otros usos permtiidos compatibles con aquéllas.*

*Las manzanas residenciales que se señalan en el Plan para Bar-restaurante, Club privado y embarcadero se destinarán en principio a estos usos, sin que ello impida su destino final a viviendas u otros usos permitidos de acuerdo con las normas de edificación de este Plan.*

***Artículo 21. Estudios de Detalle.***

*Se podrán formular Estudios de Detalle para establecer voluntariamente alineaciones o rasantes dentro de las manzanas señaladas en este Plan o para adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes del mismo, siempre que no se reduzcan las anchuras de los espacios destinados a viales ni las superficies destnadas a espacios libres, de acuerdo con lo previsto en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.*

*Para la iniciación y aprobación de los Estudios de Detalle se seguirá lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento y se presentarán con la documentación citada en el artículo 66 de dicho Reglamento.*

***Artículo 22. Parcelaciones.***

*Se entiende por parcelación a la formación o rectificación de parcelas.*

*Las condiciones generales de las parcelas serán las del artículo 19 de las Normas Urbanísticas.*

*Toda parcelación deberá respetar la parcela mínima que se establece en 240 $m^2$. con un rectángulo inscribible en su interior de 10 x 15 m y un frente a vía rodada o peatonal de 6 m.*

*Esta parcelación es independiente del tipo de edificación dispuesto, uni o plurifamiar, adosado o exento, de la unidad registral de la propiedad o de su titularidad.*

*El conjunto de parcelas que disponene de alineaciones exteriores contínuas constituye en este Sector una manzana y es la superficie de suelo a la que el Plan asigna aprovechamiento según las Normas de Edificación que siguen.*

***Artículo 23. Proyectos de Urbanización.***

*La Entidad colaboradora actuante formulará dentro del plan de etapas previsto y dentro del polígono único que se considera el Sector "Río San Nicolás" el proyecto de urbanización correspondiente que podrá ser desarrollado en fases.*

*La primera de ellas contendrá la ejecución de las infraestructuras básicas de carácter general.*

*Cada uno de los sistemas locales de este Plan Parcial se asignará completamente a una de las fases sin poder acometerse a tramos o parcialmente.*

*Para su iniciación y aprobación se seguirá lo dispuesto en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento y s presentará con la documentación citada en el artículo 67 de dicho Reglamento.*

*Las características de las diferentes redes serán las expuestas en la Memoria y reflejadas en los planos P-3 al P-8 del Presente Plan Parcial, cumpliéndose, en todo caso, las normas del Plan General y supletoriamente lo señalado para otras áreas similares en el mismo (artículo 159 de las Normas Urbanísticas del P.G.)*

## *TÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN.*

***Artículo 24. Cierres y vallas.***

*Se dispondrán cierres o vallas siguiendo las alineaciones oficiales de los viales con una altura máxima de 2,50 m. El cierre opaco con muro u otro elemento no tendrá más de 1,00 m. de altura y el resto podrá ser con valla, celosía o elemento calado en más del 75% de su superficie.*

*La separación entre parcelas de la misma manzana se realizará con las mismas condiciones descritas, aunque podrá ser suprimida de acuerdo entre los propietarios vecinos.*

*El cierre mínimo de manzana será un seto vegetal de 0,50 m. de altura. Entre parcelas de la misma manzana serán unas marcas o mojones que delimiten claramente la propiedad.*

*La Entidad colaboradora actuante podrá, previo acuerdo municipal, establecer un tipo de cierre uniforme en cada área.*

***Artículo 25. Realización de obras.***

*Al margen de las licencias y otros permisos las obras se realizarán teniendo especial cuidado con los predios vecinos, pudiendo suspenderse las mismas, previo acuerdo municipal, en las horas de descanso que fije la Entidad Colaboradora. Al finalizar las obras deberá reponerse o completarse las aceras según el tipo establecido por la Entidad. Igualmente se realizarán a costa del propietario las acometidas a la red de saneamiento, casetas de contadores de agua y luz, refuerzo de aceras para acceso rodado, etc.*

***Artículo 26. Edificabilidad máxima.***

*Cada una de las manzanas y dotaciones públicas y privadas incluidas en el presente Plan Parcial dispone de la siguiente edificabilidad neta:*

*Manzanas 0'47 $m^2/m^2$.*
*Centro escolar 1 $m^2/m^2$.*
*Centro comercial-administrativo 3 $m^2/m^2$.*
*Áreas deportivas 0'2 $m^2/m^2$.*

*Se computan como superficies edificadas las abiertas y cerradas, incluidos balcones y terrazas cubiertos.*

*No cuentan a efectos de edificabilidad:*

a. *Las edificaciones auxiliares construidas con elementos fácilmente desmontables y que no confieran carácter de permanencia a la construcción.*
b. *Las buhardillas.*
c. *Las cubiertas o aleros de la última planta que no superen los 50 cm de vuelo.*
d. *Las piscinas, rellenos e instalaciones privadas (depuradoras, motobombas. Maquinaria) que no sobresalga más de 1,50 m. sobre las rasante y se encuentren bajo un ángulo de 45º de las alineaciones de calle o de los lindes de parcela. Este último requisito podrá obviarse mediante acuerdo entre los propietarios vecinos.*
   *La edificación que sobresalga de la cota citada cubrirá la edificabilidad correspondiente.*
e. *Las instalaciones de servicios e infraestructuras propias del Sector, tales como transformadores, contadores de agua y luz, basureros, etc.*
f. *Los sótanos.*

***Artículo 27.Edificabilidad mínima.***

*No será inferior al 20% de la edificabilidad máxima.*

***Artículo 28. Ocupación máxima de parcela.***

*La ocupación máxima de parcela será del 75%.*

***Artículo 29. Dimensiones máximas de edificación.***

*La dimensión máxima de una edificación contínua, con una o varias viviendas adosadas, es de 25x50m., a partir de la cual cabe realizar la edificación mediante bloques aislados cuya separación será igual o superior a la mitad de la altura del bloque más alto y como mínimo 4,00 m.*

***Artículo 30. Altura y número de plantas.***

*La altura máxima edificable es de 10,00 m. sobre la rasante de la calle, correspondiente a III plantas.*

*La altura mínima es de 3,00 m. correspondiente a I planta.*

*No contabilizan dentro de la altura edificable los elementos técnicos de las instalaciones descritos en el artículo 40 de las Normas Urbanísticas.*

*La edificación en parcelas lindantes al río cumplirá las condiciones que se señalan en el último párrafo del artículo 32.*

***Artículo 31. Separaciones a lindes y frentes.***

*La edificación se retirará 5,00 m. como mínimo del frente de parcela en toda su longitud, sea cual sea la ordenación y parcelación interna.*

*La separación mínima de la edificación entre parcelas será de 3,00 m. de sus lindes, con las excepciones señaladas para la edificación auxiliar en el artículo 14.*

*Los sótanos y edificación auxiliar cumplirán los requisitos de los artículos 72 y 74 de las Normas Urbanísticas.*

***Artículo 32. La edificación lindante al río.***

*La edificación residencial o habitable en parcelas lindantes al río San Nicolás se retirará un mínimo de 8,50 m. desde el muro de defensa y su cota de arranque en cualquier planta será la señalada en el plano P-2.*

*Dentro de los 8,50 m. cualquier actuación deberá ser autorizada por la Comisaría de Aguas.*

*La zona de 3 m. desde el muro debe quedar libre de toda construcción y permitir el paso y vigilancia del cauce por el mencionado organismo público.*

*Las piscinas podrán evacuar al río a través de los aliviaderos previstos de aguas pluviales o de los embarcaderos que se construyan en las condiciones citadas.*

***Artículos 33. Condiciones de raquetas y embarcaderos.***

*Conforme a lo previsto en los artículos 15 y 16 se pueden establecer a efectos internos y sin afectar a los derechos urbanísticos raquetas y embarcaderos. Las raquetas y embarcaderos que se establezcan en el interior de las manzanas entre o parcelas no alteran con su presencia los límites de la propiedad privada ni por lo tanto las condiciones de la parcela inicial a efectos de edificabilidad, parcela mínima, ocupación máxima de parcela y separaciones a lindes y frentes señalados en otras Ordenanzas.*

*Las raquetas o embarcaderos podrán establecerse en cualquier momento en las manzanas o parcelas resultantes de la Compensación. Su construcción precisará, como la edificación, la oportuna licencia de obras solicitada por sus titulares.*

***Artículo 34. Condiciones de frontones y espacios deportivos cubiertos.***

*Los frontones y espacios deportivos cubiertos que se construyan en las manzanas o las áreas deportivas así calificadas contabilizarán como tales a efectos de ocupación de parcela, dimensiones de edificación, altura, separación a lindes y frentes.*

*Los espacios deportivos cubiertos contabilizarán como volúmenes dentro de la edificabilidad asignada a la correspondiente parcela.*

***Artículo 35. Condiciones de los tendederos.***

*Los tendederos estarán obligatoriamente previstos en los respectivos proyectos de edificación, bien sean conjuntos o individuales y estarán protegidos de vistas de los predios contíguos por todos sus lados, bien sea con cierres macizos, calados o vegetales, dentro de las condiciones de edificabilidad establecidas.*

***Artículo 36. Habitabilidad.***

*Las viviendas, apartamentos, estudios, bungalows, hoteles. Etc., que se construyen dispondrán de las condiciones mínimas de habitabilidad, establecidas en las disposiciones legales vigentes y las de los artículos 41 y siguientes de las Normas Urbanísticas.*

*Sólo se admiten patios interiores para ventilación exclusiva de aseos, baños, cocinas y espacios no vivideros. El resto de locales y habitaciones deberán ser exteriores.*

*Las actividades que se den en el Sector al amparo de los usos permitidos en el artículo 18 cumplirán las condiciones mínimas establecidas en las disposiciones legales vigentes y las del artículo 99 de las Normas Urbanísticas.*

***Artículo 37. Garajes y aparcamientos.***

*Toda la edificación dispondrá en el interior de su correspondiente manzana de una plaza de aparcamiento privado por cada unidad de residencia no hostelera (vivienda, apartamentos, estudios, bungalows, etc.)*

*La edificación hostelera dispondrá en las mismas condiciones de una plaza cada 100 $m^2$.*

*El resto de edificaciones se atendrá a las demandas de sus propia reglamentación y en ningún caos serán menores a las previstas en el artículo 98 de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

*Estas plazas deberán ser reflejadas en los respectivos proyectos de edificación con sus dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. Pueden ser descubiertas o cubiertas, dentro o fuera de la edificación, considerándose en este caso, edificación auxiliar.*

*Se reservará un 2% de las plazas para minusválidos en edificaciones que dispongan de 50 o más plazas, con una dimensión mínima de 3,30 x 4,50 m.*

***Artículo 38. Condiciones estéticas y de composición.***

*La edificación, señalización e instalaciones que se realicen en el ámbito de este Plan cuidarán la armonía de sus composiciones, materiales colores dentro de una línea integrada con la naturaleza y no agresiva a la sensibilidad general.*

*La iluminación nocturna y de reclamo no interferirá las condiciones mínimas de descanso de los vecinos.*

*La Entidad Colaboradora podrá establecer cierres tipo de manzana y parcela, señalización uniforme, especies vegetales prohibidas, etc., en el campo de sus posibilidades, sin perjuicio de las competencias del Ayuntamiento.*

***Artículo 39. Condiciones particulares para los usos pormenorizados.***

*No se establecen otras condiciones particulares de edificación en cada uno de los usos pormenorizados de cada manzana señalados en el artículo 20 que las previstas en estas Ordenanzas y en las Normas Urbanísticas del Plan General.*

*En las parcelas de uso mixto (privado y público), cada uno de ellos tendrá acceso independiente, con la posibilidad de espacios abiertos mancomunados que deberán señalizarse en el correspondiente proyecto de edificación.*

*En la parcela del centro comercial-administrativo se podrá destinar a concurrencia pública la planta baja y/o el primer piso, manteniéndose en ellas exclusivamente el uso comercial y social previsto en la legislación urbanística. La edificación en ella no será obligatorio que se retire de las líneas de fachada, aunque sí los 3 m. del linde con el resto de parcelas.*

*Las parcelas de manzana que de acuerdo con el Plan se destinen a usos no residenciales cumplirán la correspondiente reglamentación en materia de edificación.*

*Las edificaciones destinadas a Centros de Transformación ocuparán la superficie señalada en los planos sin retiros a lindes y con las alturas usuales. Se tenderá, en materiales y diseño, a su integración en el entorno.*

*Otros elementos de infraestructura y servicio que se precisen se atendrán a lo dispuesto en la Disposición Final 11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

## *5. SECTOR 5 PARC NORD.*

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 1 de juliol de 1986 (PP-212). 1a Mod. Aprovada per Acord de data 2 de maig de 1990. Sector afectat per la 1a (PP-583) i 2a MOD del Pla General (PP-588). Substituïda la normativa per la 21a MOD del Pla General (pp-619), Addició al Pla General de l'Ordenació de l'antic Sector 5 Parc Nord (veure Norma 28 bis).***

## *6. SECTOR BARRANC SANT NICOLAU – CARRER PERÚ.*

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 5 de juny de 1984 (PP-187).***

### *ORDENANZAS*

### *CAPÍTULO I. GENERALIDAD Y TERMINOLOGÍA.*

***Artículo 1. Naturaleza y ámbito del Plan Parcial.***

*El presente Plan Parcial y Ordenanzas regulan las actividades, construcciones o instalaciones que se realicen en el Sector Barranc Sant Nicolau-Carrer Perú de Gandía.*

*El Plan Parcial queda delimitado por el Barranc Sant Nicolau, Centro Formación Profesional, Ferrocarril, Ronda Norte, CN-332 y Polígono Alcodar.*

***Artículo 2. Obligatoriedad.***

*Las presentes Ordenanzas así como todos los documentos del Plan serán obligatorios tanto para la administración como para los administrados y regirán desde la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.*

***Artículo 3. Normas complementarias y subsidiarias.***

*En lo no previsto en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la C.P.U. el 21 de julio de 1983.*

*Artículo 4. Terminología.*

*Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Ordenanzas así como las condiciones generales se contienen en las Secciones 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 7ª, 8ª, 9ª y 10ª del Capítulo II, del Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General anteriormente citado.*

### *CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.*

***Artículo 5. Clasificación del Suelo.***

*En el Plan General de Ordenación Urbana citado, el suelo de este sector se clasifica como "Suelo Urbanizable no Programado".*

*El PAU tramitado conjuntamente con este Plan Parcial programa el suelo.*

*La ejecución de la urbanización permitirá clasificar como "Suelo Urbano" a aquel que disponga de los servicios mínimos exigidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo.*

***Artículo 6. Calificación del Suelo.***

*El uso global fijado para este sector en el Plan General de Ordenación Urbana y en el PAU es el de "Zona Residencial".*

*Como usos pormenorizados, el Plan Parcial establece los siguientes:*

- *Residencial*
- *Dotaciones y espacios libres, con inclusión:*
  - *Zona verde*
  - *Zona social y comercial.*
  - *Zona escolar.*
- *Infraestructuras con inclusión de:*
  - *Transformador.*
- *Red viaria y aparcamientos.*

***Artículo 7. Estudio de detalle.***

*Conforme a lo dispuesto en los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, las presentes Ordenanzas habilitan para la formulación de Estudio de Detalle con la finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados, y especialmente: con la finalidad de reordenar volúmenes para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima, que permiten la parcelación urbanística.*

***Artículo 8. Parcelaciones.***

*No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación de este Plan Parcial, conforme establece el artículo 96 de la Ley del Suelo.*

*Excepto las parcelas "indivisibles", según definición del artículo 95 de la Ley del Suelo, se podrá proceder a la parcelación urbanística, aún después de finalizado el expediente de Reparcelación.*

***Artículo 9. Proyectos de Urbanización.***

*Los proyectos de urbanización cumplirán los requisitos mínimos fijados en el "Anexo 7" a la Memoria de este Plan Parcial y las condicione del Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.*

*Los costos de urbanización a sufragar por los propietarios afectados comprende los conceptos siguientes:*

a. *Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.*
b. *Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la Unidad de Actuación del Polígono.*
c. *Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*
d. *Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.*
e. *Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.*
f. *Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones, plantaciones, instalaciones, etc. que deban desaparecer como exigencia del Plan.*
g. *El costo de redacción de los planes parciales y de los proyectos de urbanización.*
h. *El importe total de los gastos de reparcelación o compensación.*
i. *Cualquier otro que viniera impuesto por norma de obligado cumplimiento.*

***Artículo 10. Gestión Urbanística.***

*Se delimitan dos Polígonos de Actuación.*

*Se establece el "Sistema de Cooperación" para la gestión urbanística del Polígono nº 1 y del Polígono 2.*

## ***CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.***

***Artículo 11. Tipología.***

*Las condiciones de la zona residencial seguirán la tipología de edificación aislada.*

***Artículo 12. Condiciones de la edificación.***

*Son de aplicación las definiciones de la Sección 2ª del Capítulo II del Título "Régimen Urbanístico del Suelo" de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

*Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad de la Sección 3ª del Capítulo II del Título "Régimen Urbanístico del Suelo" de las Normas Urbanísticas del Plan General, las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Sección 4ª del mismo Capítulo y Título y, en su caso, las condiciones generales de los elementos comunes de la Sección 5ª del mismo Capítulo y Título.*

*Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Sección 7ª del Capítulo II del Título descrito en el apartado precedente, en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas a: medición de altura edificable, voladizos, edificabilidad máxima y mínima, ocupación máxima de parcela y reparaciones.*

***Artículo 13. Alineaciones Oficiales.***

*Son las grafiadas en los planos.*

***Artículo 14. Solar mínimo edificable.***

*El solar mínimo edificable tendrá una superficie de 500 metros cuadrados y podrá inscribirse un rectángulo de 12 x 18 metros.*

***Artículo 15. Edificabilidad neta sobre parcela.***

*El índice de edificabilidad neta sobre parcela será la siguiente:*

- *manzana 1 y 2: 29.165 $m^2/m^2$.*
- *Manzana 3: 2,25 $m^2/m^2$.*

***Artículo 16. Separación mínima a lindes y frente de parcela.***

*No será obligatoria la separación mínima a lindes y a frente de parcela siempre que:*

- *Se garantice el tratamiento de fachadas de medianeras.*
- *Se cumpla el último párrafo del artículo 42.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

***Artículo 17. Altura y número de plantas máximo.***

*La altura máxima de las edificaciones será de 15,00 metros correspondientes a V plantas.*

***Artículo 18. Ocupación máxima de parcela.***

*La ocupación máxima de parcela será del 75 por 100.*

***Artículo 19. Aparcamientos.***

*Será obligatorio destinar a aparcamientos, con las dimensiones y características de la Sección 10ª del Capítulo II del Título II de las Normas del Plan General, las siguientes plazas.*

*Manzana 1 y 2: 1 plaza por cada 100 $m^2$ de parcela.*

*Manzana 3: no es obligatorio dicha reserva.*

## ***CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE USO.***

***Artículo 21. Uso principal.***

*El uso principal de este sector lo constituye el uso de vivienda, definido como:*

- *El destinado al alojamiento o residencia familiar.*

***Artículo 22. Usos permitidos.***

*Se permiten los usos de: hostelero, comercial, oficinas, cultural, artesanal, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamientos.*

***Artículo 23. Usos prohibidos.***

*Quedan prohibidos los usos: industrial y almacenes.*

***Artículo 24. Usos públicos y privados.***

*Todas las dotaciones definidas en el artículo 6º de estas Ordenanzas se destinarán a usos de dominio público. La zona "residencial" se destinará a usos privados.*

## ***CAPÍTULO V. LICENCIAS Y PERMISOS.***

***Artículo 25. Otorgamiento de licencias.***

*Se someten a licencia todas las actuaciones que se realicen en el ámbito territorial de este Plan.*

*Para la solicitud de licencia, tramitación, etc., se estará a lo dispuesto en el Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

***Artículo 26. Compromisos.***

*Todos los propietarios tanto actuales como futuros asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este Plan que quedarán reflejados en los documentos de compraventa o de otro tipo que se efectúen sobe las parcelas objeto de planeamiento.*

## *7. PLA PARCIAL "EL ASOMBRO".*

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 5 de juny de 1984 (PP-187).***

### *ORDENANZAS*

### *CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.*

#### *Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.*

*Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas del Programa de Actuación Urbanística "El Asombro".*

*La finalidad de estas Ordenanzas, es el establecimiento de las regulaciones de detalle necesario para el desarrollo de las actividades constructoras, de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad u bienestar de la población que ha de ocupar el área afectada por las mismas.*

*Se aplicarán estas Ordenanzas, a todo tipo de actividad constructora y edificadora, así como el uso de las edificaciones y espacios libres, tanto públicos como privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el presente Plan Parcial.*

#### *Artículo 2. Relación con la legislación vigente.*

*Las prescripciones de las presentes Ordenanzas, están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la Ley del Suelo, que deberán considerarse como de aplicación en los aspectos no previstos en las presentes Ordenanzas.*

#### *Artículo 3. Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Gandía, y del P.A.U. "El Asombro".*

*Las Normas Urbanísticas del Plan General, así como las del P.A.U. "EL ASOMBRO", se consideran parte integrante de estas Ordenanzas en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten, aunque no se incluyan en este documento.*

### *CAPÍTULO II. ORDENANZAS GENERALES.*

#### *Artículo 4. Licencias.*

*Estarán sujetas a lo descrito en el Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Gandía.*

#### *Artículo 5. Proyecto de Urbanización.*

*Los proyectos de Urbanización establecerán a tenor de lo dispuesto en los artículos 67 y 70 del Reglamento de Planeamiento, los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimasen necesarios para llevar a la práctica lo mejor posible el presente Plan, pudiendo para ello introducir pequeños reajustes necesarios, para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación definitiva del terreno, de la red viaria propuesta.*

#### *Artículo 6. Alineaciones y nivelaciones.*

*Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones, son las que figuran en los planos correspondientes de este Plan, con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización.*

*Las alineaciones y rasantes aprobadas, son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los Servicios Técnicos Municipales, las alineaciones y rasantes que le correspondan.*

***Artículo 7. Circulación y estacionamiento.***

*En el interior de las parcelas o en la misma edificación, habrán de disponerse las reservas de estacionamiento a razón de una plaza por cada 780 $m^2$ de parcela o fracción.*

***Artículo 8. Definición de los tipos de edificación,***

*Las definiciones y limitaciones correspondientes a los diferentes tipos de edificación que se prevee en el presente Plan Parcial, serán las siguientes:*

- *Edificación aislada, cuyas condiciones de edificación abierta se regularán con los condicionantes que se señalan seguidamente.*

***Artículo 9. Parcela mínima.***

*La parcela mínima será de 400 m2.*

***Artículo 10. Ocupación máxima de parcela.***

*La ocupación máxima de parcela será del 40% .*

***Artículo 11. Altura máxima de la edificación.***

*Corresponderá a d os plantas equivalentes a 7,00 metros de altura.*

***Artículo 12. Edificabilidad.***

*La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0'43 m2/m2. El aprovechamiento mínimo sobre parcela correspondería a la edificabilidad sobre parcela neta de 0'10 m2/m2.*

***Artículo 13. Usos permitidos.***

*Son de aplicación las definiciones de usos de la Sección 8ª del Capítulo II, Título de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Gandía.*

*Usos permitidos: vivienda, hostelero, cultural, deportivo, religioso, sanitario, recreativo y aparcamientos.*

*En la zona residencial, se permitirá el uso comercial, destinado a la venta de productos alimentarios de primera necesidad, al por menor y localizados obligatoriamente en las plantas bajas de la edificación.*

*Usos prohibidos: oficinas, artesanal, almacenes e industrial.*

***Artículo 14. Régimen relativo a Estudios de Detalle.***

*Las presentes Ordenanzas habilitan para la formación de Estudios de Detalle y Parcelaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 10, Sección 4ª ESTUDIOS DE DETALLE del Capítulo II, Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General de Gandía.*

## CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

***Artículo 15. División en zonas.***

*El área de este Plan Parcial, regulada por las presentes Ordenanzas, se divide en las siguientes zonas:*

- *Residencial.*
- *Equipamientos.*
- *Verde público.*

*Los usos correspondientes a los terrenos de cada zona disponen del siguiente carácter:*

- *Residencial privado.*
- *Equipamientos, de uso público.*
- *Verde público, de uso público.*

*A continuación se expresan para cada una de ellas los diferentes aprovechamientos permitidos, y en general, todas las determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.*

***Artículo 16. Zona residencial.***

| *Referencia Ordenanza* | *Conceptos* | *Aprovechamientos* |
|---|---|---|
| *2-5* | *Tipo de edificación* | *Edificación unifamiliar aislada* |
| *2-6* | *Parcela mínima* | *400 m2.* |
| *2-7* | *Ocupación máxima de parcela* | *40%* |
| *2-8* | *Altura máxima de la edificación* | *2 plantas = 7,00 m.* |
| *2-9* | *Edificabilidad sobre parcela neta* | *0'43 m2/m2* |
| *2-10* | *Usos permitidos* | *Vivienda, hostelero, cultural, deportivo, religioso, sanitario, recreativo, aparcamientos, comercial al por menor de carácter privado.* |

***Artículo 17. Zona de equipamiento.***

| *Referencia Ordenanza* | *Conceptos* | *Aprovechamientos* |
|---|---|---|
| *2-5* | *Tipo de edificación* | *Edificación aislada* |
| *2-6* | *Parcela mínima* | *(1)* |
| *2-7* | *Ocupación máxima de parcela* | *40 %* |
| *2-8* | *Altura de la edificación* | *2 plantas = 7,00 m.* |
| *2-10* | *Usos permitidos* | *Guardería infantil y centros de interés público y social de carácter público.* |
| | *Separaciones de la edficiación* | *A frente de parcela = 4,00 m.*<br>*A lindes = 3,00 m.* |

*La parcela mínima corresponderá a las que se señalan expresamente en los planos correspondientes del documentos E Planos de Ordenación.*

***Artículo 18. Zona verde pública.***

| *Referencia Ordenanza* | *Conceptos* | *Aprovechamientos* |
|---|---|---|
| *2-5* | *Tipo de edificación* | *Según el uso* |
| *2-6* | *Parcela mínima* | *No se establece* |
| *2-7* | *Ocupación máxima de parcela* | *Según las necesidades del programa* |
| *2-8* | *Altura de la edificación provisional* | *3,00 m.* |
| *2-9* | *Edificabilidad* | *No dispone* |
| *2-10* | *Usos permitidos* | *De carácter público.* |

## *8. PLA PARCIAL "ESTRELLAS DE GANDIA".*

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 6 de desembre de 1985 (PP-237).***

### *ORDENANZAS*

### *TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.*

#### *Artículo 1º. Fin y ámbito de aplicación.*

*El fin de estas Ordenanzas es el desarrollo de la normativa urbanística del Plan General de Gandia y del Programa de Actuación Urbanística y la regulación complementaria de sus Normas Urbanísticas en el ámbito de este Plan Parcial.*

*El ámbito del mismo es parte del área clasificada como Suelo Urbanizable no Programado del Plan General, con una extensión de 5,35 Has., situado en la Avenida del Mar de Gandía y que limita al sureste con la carretera comarcal 320 al Puerto, al noroeste con el eje de la Avenida del Mar y Sector 3 y al noreste y suroeste con límite de propiedades del Polígono Catastral 29 de Gandía.*

#### *Artículo 2º. Subsidiariedad.*

*Para lo no previsto en estas Ordenanzas ni en el PAU o el Plan General de Gandia regirán los preceptos y principios mencionados en el artículo 1.3 de la Normas Urbanísticas, en el orden citado.*

#### *Artículo 3º. Vigencia, obligatoriedad y sanciones.*

*Las presentes Ordenanzas regirán y serán obligatorias desde el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial del cual constituyen un documento inseparable, de acuerdo con las disposiciones vigentes sobre el particular, y su vigencia será indefinida.*

*Las infracciones que se comentan serán sancionadas de acuerdo con la Ley del Suelo y su Reglamento de Disciplina Urbanística.*

#### *Artículo 4º. Modificaciones y revisiones.*

*Las modificaciones que se realicen al Plan deberán ser aprobadas siguiendo la misma tramitación que este Plan.*

*No se entenderán modificaciones las parcelaciones, reparcelaciones, regularización de fincas, cambios de titularidad privada, estudios de detalle, defectos de replanteo en la urbanización menores de un 5% y otras actuaciones de carácter menor que no alteren el contenido del Plan Parcial.*

*No se entenderá como modificación la agrupación de dos o más parcelas dentro de la misma manzana para construir una edificación única que no altere el aprovechamiento del conjunto y cumpla con las Normas de edificación considerada la parcela resultante.*

*Las alteraciones que afecten a alineaciones exteriores, rasantes o tengan relación con espacios públicos, se deberán tramitar con Estudios de Detalle, según el artículo 21 de estas Ordenanzas.*

*La revisión se realizará, en su caso, en la forma legalmente establecida.*

***Artículo 5º. Sistema de actuación y gestión urbanística.***

*El desarrollo del Plan se realizará por el sistema de compensación.*

*De esta forma se constituirán como Entidades Urbanísticas Colaboradoras la Junta de Compensación para la compensación y Urbanización como mínimo del Sector y la Entidad de Conservación que atienda las acciones de mantenimiento y conservación y colabore con el Ayuntamiento en el correcto desarrollo del Plan Parcial.*

*Las Entidades colaboradoras podrán instar al Ayuntamiento a la modificación del Plan, pudiendo presentar como tales los oportunos proyectos. A su vez deberán ser informadas de las actuaciones municipales que les afecten.*

*El Ayuntamiento y Entidad Colaboradora podrán acordar los oportunos convenios urbanísticos y de interés mutuo relacionados con las compensaciones de aprovechamiento, pago de tasas, prestación de servicios y en general con su colaboración en la gestión y disciplina urbanística del Sector, y otras actuaciones urbanísticas que se establezcan dentro de lo previsto en el artículo 292 del Plan General y que no constituyen un sistema de actuación complementario del establecido.*

***Artículo 6º. Licencias.***

*Para la obtención de licencias se estará a lo dispuesto en el artículo 293 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

*Si la parcela no reuniese la calificación de "solar" se podrá obtener licencia cumpliendo los requisitos del artículo 314 de las Normas y dotando previamente al uso de la edificación solicitada de abastecimiento de aguas, evacuación de residuales, suministro de energía y acceso rodado conectados a las infraestructuras básicas.*

*Antes de la compensación y urbanización sólo se podrá obtener licencia para usos y obras justificadas de carácter provisional que no entorpezcan aquéllas.*

***Artículo 7º. Infraestructuras básicas.***

*Se consideran "infraestructuras básicas" del Sector la calzada sureste de la Avenida del Mar y acceso hasta la Plaza de las Estrellas, la acometida de agua, la acometida a la red de saneamiento de Gandia desde la plaza, la conducción eléctrica subterránea hasta el transformador y el transformador que como tales se señalan en los planos P-3 y P-4 de este proyecto.*

*Su ejecución formará indefectiblemente parte de la primera fase de la urbanización. Su canalización será subterránea.*

***Artículo 8º. Sistemas locales.***

*Se considera "sistema local" del Plan el así señalado en el Plan General de Gandia que constituye la Avenida del Mar.*

*Su ejecución, en lo que respecta a la calzada integrada en este Plan, debe realizarse completamente en la primera fase de la urbanización, junto con las redes de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado cuyos esquemas se reflejan en los Planos P-3 y P-4.*

***Artículo 9º. Manzana.***

*Se denomina "manzana" en este Plan Parcial a la superficie de suelo edificable de propiedad privada delimitada por alineaciones exteriores contíguas y determinados lindes, que permiten su mejor identificación y la posible adscripción de aprovechamientos, volúmenes o retiros con carácter global a la edificación que en su interior se construya, al amparo de la capacidad señalada en el artículo 4º, párrafo tercero de estas ordenanzas.*

***Artículo 10º. Sendas.***

*Se denominan "sendas" a las áreas peatonales o espacios libres de uso y dominio público previstas en el Plan cuya extensión y forma no llegan a constituir un área peatonal tal como se describe en el Reglamento de Planeamiento.*

***Artículo 11º. Raquetas.***

*Se denominan "raquetas" a los terrenos de propiedad privada de uso mancomunado entre varios propietarios que, en el desarrollo de la urbanización, establezcan sobre las manzanas para un mejor acceso peatonal o rodado a sus respectivas parcelas. Tanto su construcción como su mantenimiento correrán a cargo de los mismos aunque podrán ser acometidas, por acuerdo de las partes , por la Entidad de Conservación del área correspondiente. La construcción de las raquetas citadas estará sometida al mismo régimen de licencia que el resto de edificación privada.*

***Artículo 12ª. Edificaciones auxiliares.***

*Se estará a lo dispuesto en el artículo 74 de las Normas Urbanisticas del Plan General.*

*Debido al carácter de la urbanización prevista y a la separación a lindes establecida, cuando la edificiación auxiliar sobresalga menos de 2,00 m. de la cota del terreno se podrá adosar al linde de parcela en una longitud menor a 6,00 m. con el acuerdo del propietario vecino.*

***Artículo 13º. Buhardillas.***

*En el espacio constituído por el último forjado o línea de cornisa y la cubierta, cuando esta sea inclinada, se puede constituir "buhardillas" como locales no habituales, ventilados y con iluminación en ventanas menores de 0,60 m2., con acceso interior, para ser destinados a trasteros, cuartos de máquinas o almacenes en superficie no mayor a 6,00 m2 y en razón de dos por vivienda.*

*Las buhardillas deberán nacer obligatoriamente en el último forjado sin posibilidad de incremento de altura alguna.*

***Articulo 14º. Área de Servicios Comunes.***

*Se denomina "área de Servicios Comunes" al espacio reservado en el Plan, en desarrollo del PAU y de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento para la localización de las dotaciones de equipamiento comunitario cerrado tales como guardería y servicios de interés público y social. Dentro de ella se reservarían a la Junta de Compensación los locales comerciales incluídos en su interior, que representan un total mínimo de 661,50 m2. construídos.*

## ***TÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO.***

***Artículo 15º. Clasificación y calificación del suelo.***

*Los terrenos incluídos en el Plan Parcial constituyen suelo urbanizable del Plan General, programado a través del PAU y que pasarán a ser suelo urbano tras su aprobación y a medida que vayan siendo urbanizados.*

*La calificación de los mismos es de zona residencial aislada semiintensiva, con uso principal de viviendas y prohibición de instalación de industrias y almacenes.*

***Artículo 16º. Usos permitidos.***

*Se establecen como usos permitidos en el ámbito de este Plan el hostelero, religioso, escolar, sanitario, recreativo, artesanal, comercial, deportivo, de aparcamientos, clubs, restaurantes, y en general aquellos que sean compatibles con el uso principal de vivienda.*

***Artículo 17º. Usos públicos y privados.***

*Se consideran dotaciones públicas del Plan a los efectos de lo previsto en el Reglamento de Planeamiento, y por tanto espacios de uso y dominio público, el equipamiento docente del Área de Servicios Comunes, las zonas verdes y viales de tráfico rodado y sendas peatonales. El Área de equipamiento social y comercial será de uso público y dominio privado, a gestionar por la Junta de Compensación.*

*En cualquiera de las parcelas destinadas a usos no residenciales permitidos se podrá establecer el uso colectivo mediante cuotas, tasas o precios por servicio, mediante los trámites oportunos.*

*Todo ello en desarrollo de lo establecido en el artículo 75 y siguientes de las Normas Urbanísticas.*

***Artículo 18º. Usos y parcelas.***

*Todas las parcelas no consideradas como dotaciones públicas tienen adscrito el uso residencial en tipología de edificación aislada, con la salvedad de la edificación adosada que se prevé en las Normas de Edificación.*

*Las manzanas o parcelas residenciales podrán destinarse a viviendas o cualquiera de los otros usos permitidos compatibles con aquellas.*

*Las raquetas definidas en el artículo 13º podrán establecerse en cualquier momento en las manzanas o parcelas resultantes, previa licencia solicitada por sus titulares.*

***Artículo 19º. Estudios de Detalle.***

*Se podrán formular Estudios de Detalle para establecer voluntariamente alineados o rasantes dentro de las manzanas señaladas en este Plan, o para adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes del mismo, siempre que no se reduzcan las anchuras de los espacios destinados a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, de acuerdo con lo previsto en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.*

*También se podrán formular Estudios de Detalle para remodelar o compensar los volúmenes y aprovechamientos entre manzanas inicialmente asignados en el proyecto de compensación o reparcelación.*

*Los acuerdos posibles entre propietarios privados no afectan a los aprovechamientos y condiciones de edificabilidad del conjunto de cada manzana.*

*Para la iniciación y aprobación de los Estudios de Detalle se seguirá lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento y se presentarán con la documentación citada en el artículo 66º de dicho Reglamento.*

***Artículo 20º. Parcelaciones.***

*Se entiende por parcelación a la formación o rectificación de parcelas.*

*Se denominan "parcelas" a las fincas edificables que se señalan en el presente Plan Parcial o que se rectifiquen posteriormente en función de las transacciones que sus propietarios libremente establezcan. Caben entre ellas las regularizaciones, subdivisiones, agrupaciones y acuerdos de compensación de volúmenes o limitación de retiros en edificaciones auxiliares expuestos en estas Ordenanzas. Estos acuerdos para acreditarse efectos ante el Ayuntamiento a efectos de licencia deberán estar reflejados en acta notarial o en certificación del registro de la propiedad.*

*Toda parcelación deberá respetar la parcela mínima que se establece en 210 m2, con un rectángulo inscribible en su interior de 9 x 15 m. y un frente a vía rodada o peatonal de 6 m.*

*Las raquetas que, en su caso, se establezcan en el interior de las manzanas entre parcelas no alteran con su presencia los límites de la propiedad privada ni por tanto las condiciones de la parcela inicial a efectos de parcelación mínima.*

*Esta parcelación es independiente del tipo de edificación dispuesto uni o plurifamiliar, adosado o exento, de la unidad registral de la propiedad o titularidad.*

***Artículo 21º. Proyectos de Urbanización.***

*La Entidad colaboradora actuante formulará dentro del Plan de Etapas previsto y dentro del polígono único que se considera el Sector "Estrellas de Gandía" un único proyecto de urbanización que podrá ser desarrollado por fases.*

*La primera de ellas contendrá, como mínimo, la ejecución de las infraestructuras básicas, además del sistema local definido en le artículo 8º.*

*Para su iniciación y aprobación se seguirá lo dispuesto en el artículo 141º del Reglamento de Planeamiento y se presentará con la documentación citada en el artículo 67º de dicho Reglamento.*

## *TÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN.*

### *Artículo 22º. Cierres y vallas.*

*Se dispondrán cierres y/o vallas siguiendo las alineaciones oficiales de los viales con una altura máxima de 2,50 m. El cierre opaco con muro u otro elemento no tendrá más de 1,00 m. de altura y el resto podrá ser una valla, celosía o elemento calado en más del 75% de su superficie.*

*La separación entre parcelas de la misma manzana se realizará con las mismas condiciones descritas, aunque podrá ser suprimida de acuerdo entre los propietarios vecinos.*

*El cierre mínimo de manzana será un seto vegetal de 0,50 m. de altura. Entre parcelas de la misma manzana serán unas marcas o mojones que delimiten claramente la propiedad.*

*La Entidad colaboradora actuante podrá establecer un tipo de cierre uniforme en cada área, sin perjuicio de las competencias municipales en cuanto a su aprobación definitiva.*

### *Artículo 23. Realización de obras.*

*Al margen de las licencias y otros permisos las obras se realizarán teniendo especial cuidado con predios vecinos, pudiendo regularse, de acuerdo con la ley y los Estatutos de la Entidad colaboradora los honorarios y periodos de las mismas que garanticen el descanso de sus habitantes.*

### *Artículo 24º. Edificabilidad máxima.*

*Cada una de las parcelas y dotaciones públicas y privadas incluidas en el presente Plan Parcial dispone de la siguiente edificabilidad neta:*

*manzanas.....plano P-2*

*media parcelas.....0,57 m2/m2*

*centro escolar.....1,00 m2/m2*

*centro cívico-comercial y social.....1,00 m2/m2*

*Se computan como superficies edificadas las abiertas y cerradas, incluidos balcones y terrazas cubiertos.*

*No cuentan a efectos de edificabilidad:*

*a) Las edificaciones auxiliares construídas con elementos fácilmente desmontables y que no confieran carácter de permanencia a la construcción.*
*b) Las buhardillas.*
*c) Las cubiertas o aleros de la última planta que no superen los 50 cm. de vuelo.*

*d) Las piscinas, rellenos e instalaciones privadas (depuradoras, motobombas, maquinaria), que no sobresalgan más de 1,50 m. sobre la rasante y se encuentren bajo un ángulo de 45º de las alineaciones de calle o de los lindes de parcela. Este último requisito podrá obviarse mediante acuerdo entre los propietarios vecinos.*

*La edificación que sobresalga de la cota citada cubrirá la edificabilidad correspondiente.*

*e) Las instalaciones de servicios e infraestructuras propias del Sector tales como transformadores, contadores de luz y agua, basureros, etc.*

*f) Los sótanos.*

***Artículo 25º. Edificabilidad mínima.***

*La edificabilidad mínima permitida será del 20% de la máxima autorizada.*

***Artículo 26º. Ocupación máxima de parcela.***

*La ocupación máxima de parcela es del 66 %. No cuenta en ella el espacio ocupado por raquetas o instalaciones que no cubran edificabilidad.*

***Artículo 27º. Dimensiones máximas de edificación.***

*La dimensión máxima de una edificación contínua con una o varias viviendas adosadas, es de 12 x 50 m. a partir de la cual cabe realizar la edificación mediante bloques aislados cuya separación será como mínimo de 4,00 m.*

***Artículo 28º. Altura y número de plantas.***

*La altura máxima edificable es de 7,50 m. sobre la rasante de calle, correspondiente a II plantas. En ella se incluyen las posibles elevaciones de cota de planta baja por motivos de humedad, sótanos u otras razones.*

*La altura mínima es de 3,00 m. correspondiente a I planta.*

*No contabilizan dentro de la altura edificable los elementos técnicos de las instalaciones descritos en el artículo 40º de las Normas Urbanísticas.*

***Artículo 29º. Separaciones a lindes y frentes.***

*La edificación se retirará 4,00 m. como mínimo del frente de las parcelas y 5,00 a lindes del Sector. La separación mínima de la edificación entre parcelas será de 2,50 m. de sus lindes, con las excepciones señaladas para la edificación auxiliar en el artículo 14º.*

*Los sótanos y edificación auxiliar cumplirán los requisitos de los artículos 72º y 74º de las Normas Urbanísticas.*

*La manzana nº 13 (plano P-2), no precisará separación a frente de parcela.*

***Artículo 30. Condiciones de raquetas.***

*Las raquetas que se establezcan en el interior de ls manzanas entre parcelas no alteran con su presencia los límites de la propiedad privada ni por tanto las*

*condiciones de la parcela inicial a efectos de edificabilidad, ocupación máxima de parcela y separaciones a lindes y frentes señalados en estas Ordenanzas.*

***Artículo 31. Condiciones de frontones y espacios deportivos abiertos.***

*Los frontones o espacios deportivos cubiertos que se construyan en las parcelas contabilizarán como tales a efectos de ocupación de parcela, dimensiones de edificación, altura y separación a lindes.*

*Los espacios deportivos cubiertos contabilizarán como volúmenes dentro de la edificabilidad asignada a la correspondiente parcela.*

***Artículo 32º. Condiciones de los tendederos.***

*Los tendederos estarán obligatoriamente previstos en los respectivos proyectos de edificación bien sean conjuntos o individuales y estarán protegidos de vistas de los predios contíguos por todos sus lados, bien sea con cierres macizos, calados o vegetales, dentro de las condiciones de edificabilidad establecidas.*

***Artículo 33º. Habitabilidad.***

*Las viviendas, apartamentos, estudios, bungalows, hoteles, etc. que se construyan dispondrán de las condiciones mínimas de habitabilidad establecida en las disposiciones legales vigentes y las de los artículos 41º y siguientes de las Normas Urbanísticas.*

*Sólo se admiten patios interiores para ventilación exclusiva de aseos, baños y espacios no vivideros. El resto de locales y habitaciones deberán ser exteriores.*

*Las actividades que se den en el Sector al amparo de los usos permitidos en el artículo 18º cumplirán las condiciones mínimas establecidas en las disposiciones legales vigentes y las del artículo 96º de las Normas Urbanísticas.*

***Artículo 34º. Garajes y aparcamientos.***

*Toda edificación dispondrá en el interior de su correspondiente manzana de las plazas de aparcamiento en el número mínimo de una plaza cada 440 m2 de parcela. Estas plazas deberán ser reflejadas en los respectivos proyectos de edificación.*

*Cada unidad de residencia no hostelera (vivienda, apartamento, estudio, bungalow, etc.), deberá disponer como mínimo una plaza de aparcamiento en su correspondiente manzana.*

*Estas plazas pueden ser descubiertas o cubiertas, dentro o fuera de la edificación, considerándose en este caso edificación auxiliar.*

***Artículo 35º. Condiciones estéticas y de composición.***

*La edificación, señalización e instalaciones que se realicen en el ámbito de este Plan cuidarán la armonía de sus composiciones, materiales y colores dentro de una línea integrada con la naturaleza y no agresiva a la sensiblidad general.*

*La iluminación nocturna y de reclamo no interferirá las condiciones mínimas de descanso de los vecinos.*

*La Entidad colaboradora podrá establecer cierres tipo de manzana, parcela, señalización uniforme, especies vegetales prohibidas, etc. en el campo de sus posibilidades, dando cuenta al Ayuntamiento.*

***Artículo 36º. Condiciones particulares para los usos pormenorizados.***

*No se establecen otras condiciones particulares de edificación en cada uno de los usos pormenorizados de cada manzana señalados en el artículo 20º que las previstas en estas Ordenanzas y en las Normas Urbanísticas del Plan General.*

*En las parcelas de uso mixto, cada uno de ellos tendrá acceso independiente, con la posibilidad de espacios abiertos mancomunados que deberán señalizarse en el correspondiente proyecto de edificación.*

*En el Área de Servicios Comunes para uso social y comercial reservada para la Junta de Compensación constituye un espacio claramente identificado, centrado y accesible.*

*Las parcelas que de acuerdo con lo permitido en el Plan se destinen a usos no residenciales cumplirán la correspondiente reglamentación en materia de edificación.*

## *9. PLA PARCIAL AVINGUDA DEL MAR – CARRETERA DEL GRAU "PORTA DE LA MAR".*

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 6 d'octubre de 1988 (PP-317).***

### *ORDENANZAS*

### *CAPITULO I*

### *GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.*

#### *Art. 1. Naturaleza y ámbito del Plan Parcial*

*El presente Plan Parcial y Ordenanzas regulan las actividades, construcciones o instalaciones que se realicen en le Sector Avgda de la Mar de Gandia.*

*El Plan Parcial queda delimitado por el eje de la Avd. de la Mar, limite con el Sector Estrellas de Gandia, carretera C-320 y Parque Público Norte, según se especifica en los planos.*

#### *Art. 2. Obligatoriedad.*

*Las presentes Ordenanzas así como todos los documentos del Plan serán obligatorios tanto para la administración como para los administrados y regirán desde la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.*

#### *Art. 3. Normas complementarias y Subsidarias.*

*En lo no previsto en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la C.P.U. el 21 de Julio de 1.983 y posteriores Modificaciones.*

#### *Art. 4. Terminología.*

*Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Ordenanzas así como las condiciones generales se contienen en las Secciones 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 y 10 del Capítulo II, del Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General anteriormente citado.*

### *CAPITULO II*

### *REGIMEN URBANISTICA DEL SUELO.*

#### *Art. 5. Clasificación del suelo.*

*En el Plan General de Ordenación Urbana citado, el suelo de este sector se clasifica como "Suelo Urbanizable No Programado". En virtud del Programa de Actuación Urbanística Avgda de la Mar el suelo pasa a "Suelo Urbanizable Programado".*

*La ejecución de la urbanización permitirá clasificar como "Suelo Urbano" a aquél que disponga de los servicios mínimos exigidos en el Art. 78 de la Ley del Suelo.*

#### *Art. 6. Calificación del suelo.*

*El uso global fijado para este sector en el Programa de Actuación Urbanística "Zona Residencial Plurifamiliar Aislada" en la Zona 1 y "Residencial aislada semi-intensiva" en la Zona 2.*

*Como usos pormenorizados, el Plan Parcial establece los siguientes:*

*- Residencial*
*- Dotaciones y espacios libres, con inclusión de:*
*. Zona verde*
*. Zona social y comercial*
*. Zona escolar*
*- Infraestructuras con inclusión de:*
*. Transformador.*
*- Red viaria y aparcamientos.*
*- Zona de protección de carretera.*

***Art. 7. Estudio de Detalle.***

*Conforme a los dispuesto en los arts. 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, las presentes Ordenanzas habilitan para la formulación de Estudios de Detalle con las finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados, y especialmente: con la finalidad de reordenar volúnenes para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima, que permiten la parcelación urbanística.*

***Art. 8. Parcelaciones.***

*No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación de este Plan Parcial, conforme establece el Art. 96 de la Ley del Suelo.*

*Excepto las parcelas "indivisibles", según definición del artículo 95 de la Ley del Suelo, se podrá proceder a la parcelación urbanística.*

***Art. 9. Proyectos de Urbanización.***

*Los proyectos de urbanización cumplirán los requisitos mínimos fijados en el "Anexo 7" a la Memoria de este Plan Parcial y las condicones del Capítulo VII del Titulo I del Reglamento de Planeamiento.*

*Los costos de urbanización a sufragar por los propietarios afectados comprende los conceptos siguientes:*

*A) Obras de vialidad, incluyéndose en éllas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizacines que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.*
*B) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la Unidad de Actuación del Polígono.*
*C) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*

*D) Suministro de energía eléctrica, incluídas conducción y distribución, y alumbrado público.*
*E) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.*
*F) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones, plantaciones, instalaciones, etc. que deban desaparecer como exignecia del Plan.*
*G) El costo de redacción de los planes parciales y de los proyectos de urbanización.*
*H) El importe total de los gastos de reparcelación o compensación.*
*I) Cualquier otro que viniera impuesto por norma de obligado cumplimiento.*

***Art. 10. Gestión Ubanística.***

*Se delimitan un unico Polígono de Actuación.*

*Se establece el "Sistema de Compensación" para la gestión urbanística del Polígono.*

## *CAPITULO III*

## *CONDICIONES DE LA EDIFICACION*

### *SECCION I. ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADA.*

### *SUBZONA A*

***Art. 11. Tipología.***

*Las construcciones de la zona residencial seguirán la tipología de edificación aislada.*

***Art. 12. Condiciones de la edificación.***

*Son de aplicación las definiciones de la Sección 2 del Capítulo II del Título Régimen Urbanístico del Suelo de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

*Las edificaciones de vivienda cumplirán las Condiciones de Habitabilidad de la Sección 3 del Capítulo II del Título "Régimen Urbanístico del Suelo" de las Normas Urbanísticas del Plan General, las Condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Sección de 4 de igual Capítulo y Título y las Condicones generales de los elementos comunes de la Sección 5 del mismo Capítulo y Título.*

*Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Sección 7 del Capítulo II Título II descrito en el apartado precedente, en cuanto a Condiciones particulares de la edificación aislada referidas a: cierres de parcela, mediciones de la altura edificable, voladizos y definición de los conceptos de edificabilidad máxima y mínima, edificaciones auxiliares y separaciones.*

***Art. 13. Alineaciones Oficiales.***

*Son las grafiadas en los planos.*

***Art. 14. Solar mínimo edificable.***

*El solar mínimo edificable lo constituye la totalidad de la manzana A que figura en los planos.*

***Art. 15 Edificabilidad neta sobre parcela.***

*El índice de edificabilidad neta sobre parcela máximo será de 1.11 m2/m2.*

***Art. 16. Separación mínima a lindes y frente de parcela.***

*La separación mínima a lindes será de 5.00 metros.*

*La separación mínima a frente de parcela será de 5.00 metros.*

***Art. 17. Altura y número de plantas máximo.***

*La altura máxima de las edificaciones será de 15.00 m. correspondientes a V plantas.*

***Art. 18. Aparcamientos.***

*Será obligatorio destinar a aparcamientos, con las dimensiones y características de lA Sección 10 del Capítulo II del Título II de las Normas del Plan General, las siguientes plazas:*

*- 66 plaza de propiedad privada y uso general no vinculado a la parcela, independientemente del número de viviendas o locales que se construyan.*

***SECCION II. ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADA.***

***SUBZONA B***

***Art. 19. Tipología.***

*Las construcciones de la zona residencial seguirán la tipología de edificación aislada.*

***Art. 20. Condiciones de la edificación.***

*Son de aplicación las definiciones de la Sección 2 del Capítulo II del Título Régimen Urbanístico del Suelo de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

*Las edificaciones de vivienda cumplirán las Condiciones de Habitabilidad de la Sección 3 del Capítulo II del Título "Régimen Urbanístico del Suelo" de las Normas Urbanísticas del Plan General, las Condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Sección 4 de igual Capítulo y Título.*

*Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Sección 7 del Capítulo II Título II descrito en el apartado precedente, en cuanto a Condiciones particulares de la edificación aislada referidas a: cierres de parcela, mediciones de la altura edificable, voladizos y definición de los conceptos de edificabilidad máxima y mínima, edificaciones auxiliares y separaciones.*

***Art. 21. Alineaciones Oficiales.***

*Son las grafiadas en los planos.*

***Art. 22. Solar mínimo edificable.***

*El solar mínimo edificable lo constituye la totalidad de la manzana B que figura en los planos.*

***Art. 23. Edificabilidad neta sobre parcela.***

*El índice de edificabilidad neta sobre parcela máximo será de 0.3548 m2/m2.*

***Art. 24. Separación mínima a lindes y frente de parcela.***

*La separación mínima a lindes será de 3.00 metros.*

*La separación mínima a frente de parcela será de 3.00 metros.*

*La edificación existente en la actualidad se considera ajustada a ordenación aunque incumpla alguno de los parámetros mínimos de separación anteriores.*

***Art. 25. Altura y número de plantas máximo.***

*La altura máxima de las edificaciones será de 7.50 m. correspondientes a II plantas.*

***Art. 26. Aparcamientos.***

*No es obligatorio preverreserva de aparcamiento.*

***SECCION III. ZONA RESIDENCIAL AISLADA SEMI-INTENSIVA.***

***Art. 27. Tipología.***

*Las construcciones de la zona residnecial seguirán la tipología de edificación aislada.*

***Art. 28. Condiciones de la edificación.***

*Son de aplicación las definiciones de la Sección 2 del Capítulo II del Titulo Régimen Urbanístico del Suelo de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

*Las edificaciones de vivienda cumplirán las Condiciones de Habitabilidad de la Sección 3 del Capítulo II del Título "Régimen Urbanístico del Suelo" de las Normas Urbanísticas del Plan General, las Condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Sección 4 de igual Capítulo y Título.*

*Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Sección 7 del Capítulo II Título II descrito en el apartado precedente, en cuanto a Condiciones particulares de la edificación aislada referidas a: cierres de parcela, mediciones de la altura edificable, voladizos y definición de los conceptos de edificabilidad máxima y mínima, y separaciones.*

***Art. 29. Edificaciones auxiliares.***

*Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales con destino a garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria para piscinas, algibes, y otras construcciones similares. Estas edificaciones nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las ordenanzas generales de ésta zona, excepto cuando su altura total no exceda de 1.25 metros en que la separación a lindes y frente de parcela podrá quedar reducida a 0 metros y adosada, en consecuencia, a medianera o a alineación oficial.*

***Art. 30. Alineaciones Oficiales.***

*Son las grafiadas en los planos.*

***Art. 31. Solar mínimo edificable.***

*El solar mínimo edificable cumplirá las siguientes condiciones:*

*a) Tendrá una superficie igual o superior a 240 m2.*

*b) Su forma permitirá la inscripción de un cuadrado de 8 x 8 metros.*

*c) Sobre cada parcela mínima solamente se podrá edificar una vivienda unifamiliar.*

***Art. 32. Edificabilidad neta sobre parcela.***

*El índice de edificabilidad neta sobre parcela máximo será de 0.48 m2/m2.*

***Art. 33. Separación mínima a linde y frente de parcela.***

*La separación mínima a frente de parcela será de 3.00 metros.*

*La separación mínima a lindes será de 2.00 metros, con la excepción siguiente:*

*La separación a lines podrá ser de 0 metros y por consiguiente adosarse la edificación a medianera siempre que:*

*a) No se deje medianera alguna al descubierto.*

*b) La superficie de la edificación de ámbos edificios será simultánea, y no bastará con autorizaciones, compromisos, servidumbres o cualquier otra forma de vinculación futura.*

***Art. 34. Altura y número de plantas máximo.***

*La altura máxima de las edificaciones será de 7.50 m. correspondientes a II plantas.*

*Sobre la altura máxima edificable se permitirá la habilitación como pieza no habitable, del espaco obtenido por la pendiente de la cubierta inclinada que nazca en el último forjado.*

***Art. 35. Aparcamientos.***

*Será obligatorio destinar a aparcamientos, con las dimensiones y características de la Sección 10 del Capítulo II del Título II de las Normas del Plan General, las siguientes no vinculado a la parcela, por cada 312 m2 de parcela o fracción, independientemente del número de viviendas que se construyan.*

***SECCION IV. ZONA DE DOTACIONES; EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.***

***Art. 36. Normas Generales.***

*Se establecen como condiciones generales de la edificación las necesarias para el fin a que se destinen.*

***Art. 37. Centros de Trasformación.***

*Se establecen un emplazamiento para Centros de Transformación de dimensiones 10 x 8 m.*

*La construcción de los Centros de Transformación no precisarán el cumplimiento de las ordenanzas de edificabilidad, separaciones, etc. No obstante, las edificaciones se adaptarán al ambiente y entorno de construcción abierta y aislada.*

***Art. 38. Centros de interés público y social -Comercial.***

*Las edificaciones de la zona Comercial tendrán I planta y 3.50 metros de altura máxima y se retirarán 2.00 metros de la alineación de la Avgda de la Mar, pudiendo ocupar el resto de la parcela sin separaciones a lindes o frentes de parcela.*

## *CAPITULO IV*

## *CONDICIONES DE USO.*

***Art. 39. Uso principal.***

*El uso principal de este sector lo constituyen el uso de vivienda, definido como:*

*- El destinado al alojamiento o residencia familiar.*

***Art. 40. Usos permitidos.***

*En la zona Residencial Aislada semi-intensiva se permite únicamente el uso de aparcamientos y deportivo.*

*En el resto de zonas se permiten los usos de: hostelero, comercial, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamiento.*

***Art. 41. Usos prohibidos.***

*Queda prohibidos los usos: artesanal, industrial y almacenes.*

***Art. 42. Usos públicos y privados.***

*Todas las dotaciones definidas en el art. 6. de estas Ordenanzas se destinarán a usos de dominio y uso público a excepción de la dotación comercial de dominio privado adscrito a un servicio de interés comercial. La zona "residencial" se destinará a usos privados.*

## *CAPITULO V.*

## *LICENCIAS Y PERMISOS.*

***Art. 43. Otrogamiento de licencias.***

*Se someten a licencia todas las actuaciones que se realicen en el ámbito territorial de este Plan.*

*Para la solicitud de licencia, tramitación, etc., se estará a lo dispuesto en el Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

***Art. 44. Compromisos.***

*Todos los propietarios tanto actuales como futuros asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este Plan que quedarán reflejados en los documentos de compraventa o de otro tipo que se efectúen sobre las parcelas objeto de planeamiento.*

## *ANEXO. CAPITULO II. DISPOSICIONES COMUNES*

## *SECCION 1ª. TIPOLOGIAS*

***Art. 17. La ordenación física de las zonas se regula a través de las siguientes tipologías:***

*a) Edificación según alineación de vial.*

*Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente contínuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la altura máxima edificable.*

*b) Edificación aislada.*

*Corresponde al tipo de edificación abierta, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de intensidad de edificación y unas distancias a lindes, parcela.*

## *SECCION 2ª. DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA*

***Art. 18. Ambito.***

*1. A los efectos de estas Normas los conceptos que se definen tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes.*

***Art. 19. Parcela.***

*1. Se entiende por parcela toda fracción de superficie de suelo urbano susceptible de edificación.*

*2. El concepto de parcela es independiente, a los efectos de las presentes Normas, de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad.*

*3. Las parcelas mínimas se establecen para cada zona y serán indivisibles.*

*4. Asimismo será indivisibles:*

*a) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultaneamente por los propietarios de los terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.*

*b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.*

***Art. 20. Solar.***

*1. Tendrán la consideración de solar las parcelas que reunan los requisitos siguientes:*

*a) Que el Plan defina las alineaciones y rasantes del vial a que de frente.*

*b) Que estén urbanizadas con arreglo a las Normas mínimas establecidas, en su caso, por el Plan.*

*c) Que cuenten con los servicios siguientes:*

*- Abastecimiento de aguas.*
*- Evacuación de aguas residuales.*

*- Suministro de energía eléctrica.*
*- Pavimentación de calzadas.*
*- Encintado de aceras.*

***Art. 21. Alineaciones oficiales.***

*1. Son aquellas líneas fijadas en los instrumentos de planeamiento vigente.*

*2. Alineaciones exteriores son las que señalan el límite entre los espacios públicos, viales, etc. y las parcelas o solares públicos y privados.*

*3. Alineaciones inteiores son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior, denominado patio interior de manzana.*

***Art. 22. Alineaciones de la edificación.***

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

***Art. 23. Rasante oficiales.***

*Son los perfiles longitudinales de las vias, plazas o calles definidos en los instrumentos de planeamiento vigentes.*

***Art. 24. Frente de parcela o solar.***

*Se denomina frente de parcela o solar al lado o lados de la parcela o solar situados sobre la alineación oficial exterior.*

***Art. 25. Ancho de vial en un punto.***

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

***Art. 26. Ancho de vial en un tramo.***

*Se entiende por ancho de vial de un tramo de una alineación, ala media ponderada de los anchos de vial de los diferentes puntos del tramo.*

***Art. 27. Manzana.***

*Se denomina manzana a la superficie del suelo delimitada por alineaciones exteriores contiguas.*

***Art. 28 . Altura edificable.***

*Se denomina altura edificable a la distancia vertical en el plano de la fachada de la edificación, que se permite a la misma, medida desde la rasante de la acera o, en su caso, de la cota de la planta baja, hasta la cara inferior del último forjado, medidas como se detalla en las condiciones particulares para cada tipología.*

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

***Art. 29, Altura libre mínima entre plantas.***

*La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo y se establece en 2.50 metros, sin perjuicio de las excepciones reguladas en la Norma.*

***Art. 30. Altura planta (buit i ple).***

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

***Art. 31. Voladizos o cuerpos salientes.***

*1. Son los cuerpos habituales o ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación oficial exterior, o de la alineación de la edificación.*

*2. Se definen como cerrados los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perimetro mediante cerramientos estancos.*

*3. Se definen como abiertos los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque pueden estar cerrados en sus contornos transversales al plano de fachada. Se consideran balcones, los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.*

*4. Se definen como semicerrados los cuerpos volados no incluidos en los dos grupos anteriores.*

***Art. 32. Elementos salientes.***

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

***Art. 33. Patios interiores.***

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

***Art. 34. Planta baja.***

*Se denomina planta baja o planta primera a efectos del cómputo de plantas permitidas y de edificabilidad neta sobre parcela, a aquella cuyo techo se sitúa a una cota superior a 1.50 metros sobre la rasante de la acera.*

***Art. 35. Planta piso.***

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

***Art. 36. Sótano.***

*Se denomina sótano a la planta o las plantas cuyo techo se sitúe a una cota igual o inferior a 1.50 metros sobre la rasante de la acera o por debajo de dicha rasante. Como excepción, dadas las características del nivel freático de las aguas, en las zonas de playa la referida cota será de 2.00 metros.*

***Art. 37. Entresuelo.***

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

***Art. 38. Altilos.***

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

***Art. 39. Aticos.***

*Los áticos son plantas retranqueadas de la línea de fechada. Se contabilizan como plantas a efectos urbanísticos y solo podrán situarse en el último piso, dentro de las plantas máximas permitidas.*

***Art. 40. Elementos técnicos de las instalaciones.***

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

## *SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.*

***Art. 41. Diseño interior de las viviendas.***

*1. Generalidades. El diseño de las viviendas se realizará teniendo en cuenta los diferentes factores de las familias o personas que las van a habitar.*

*Salvo soluciones debidamente justificadas, será de aplicación lo contenido en los apartados siguientes.*

*2. Vivienda mínima Toda vivienda se compondrá como mínimo de: cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de aseo, "habiendo de tenerse en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de los moradores". (O.M. de 29 de febrero de 1.994).*

*Se establcen como mínimo las superficies útilies de camas que figuran en la siguiente tabla en función del número de moradores:*

| | Numero de moradores | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | N |
| Superficie útil en m2..... ..... | 36 | 46 | 56 | 66 | 76 | 86 | i6 + 10 N |
| No. de camas..... | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | N |

*3. Privacidad de dormitorios. Los dormitorios serán independientes entre sí, de modo que ninguno se utilice como paso a otra pieza de la vivienda. En el supuesto de que haya en las viviendas mas de un cuarto de aseo o baño, podrá estar ubicado uno de ellos en el interior de un dormitorio.*

*4. Altura libre mínima entre plantas. La altura libre mínima entre plnatas de uso de viviendas será de dos metros, cincuenta centimetros (2.50 m.)*

*5. Funcionamiento y dimensiones mínimas de los huecos de paso. El sentido de apertura de las áreas barridas por las hojas de puertas, ventanas y armarios estarán libres de obstáculos y no dificultarán el paso y la circulación.*

*La altura mínima de las puetas será de dos metros (2 m.). El ancho de las hojas según su situación será:*

*Situación de la puerta Ancho de la hoja en mm.*
*Acceso a la vivienda..... 825*
*Interior..... 725*
*Cuarto de aseo y galería..... 625*
*6. Dimensiones mínimas de las habitaciones.*
*Cocina..... 18.-- m2.*
*Cuarto de estar o comedor..... 16.-- m2.*
*Cocina..... 5.-- m2.*
*Dormitorio de una cama (sin incluir armario.)..... 6.-- m2.*
*Dormitorio doble conyugal (sin incluir armario)..... 10.-- m2.*
*Dormitorio doble de dos camas (sin incluir armario)..... 9.-- m2.*
*Cuarto de aseo o baño (mínimo: WC, lavabo, y ducha)..... 2.50m2.*
*Distribuidor o pasillo (anchura mínima)..... 0.90m2.*
*-En los puntos donde existe pilar..... 0.80 m.*
*Entrada o recibidor (anchura mínima)..... 1.10 m.*
*-Superficie mínima..... 1.40 m2.*

***Art. 42. Condiciones de iluminación ventilación.***

*1. Situación especial. Todas las viviendas serán exteriores, entendiendose como tales las que tengan una almenos de sus estancias hueco de apertura a fachada.*
*No se considerará longitud de la linea de fachada la parte recayente al patio de manzanas, a no ser que el Plan Parcial o Estudio de Detalle resuelva satisfactoriamente los problemas de acceso, uso público, demensiones y servidumbres del mismo.*
*No se permitirán viviendas en sótano.*

*2. Hueco de iluminación y ventilación. La superficie de iluminación será como mínimo de un 10% de la superficie en planta de la pieza a iluminar.*
*Las ventanas tendrán un ancho mínimo de cuarenta y cinco centimetros (45 cm.) y serán practicables en un 50% de su superficie para ventilación.*
*Como mínimo se dispondrá de un hueco practicable al exterior de dos metros cuadrados (2 m2.) y una anchura mínima de un metro (1 m.) para la entrada y salida de muebles.*
*Las ventanas y huecos estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco centímetros (95 cm.) de alñtura o barandilla de un metro (1 m.) de altura como mínimo.*

*Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de doce centímetros (12 cm.) para evitar el paso de un niño, renuras a ras de suelo mayor de cinco centímetro (5 cm.) ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.*
*Los huecos de ventilación e iluminación no podrán distar mas de 2.00 metros del plano mas próximo del patio interior, medidos normalmente al plano del hueco y desde su eje.*
*En una estancia de 3.00 metros, medidos normalmente al hueco y desde su eje, no existirá edificación o construcción alguna. Excepcionalmente, en las zonas de Centros Histórico y Núcleos antiguos, podrá reducirse esta distancia a 2.00 metros.*

### *Art. 43 Aislamiento.*

*1. Generalidades. Toda vivienda será estanca a la penetración del agua.*
*Los cerramientos se realizarán con cámara de aire (y no ventilarán ésta al interior), sin juntas que no trasmitan la humedad, con el aislamiento térmico suficiente de acuerdo con la NBE. de aplicación CT-79.*
*2. Fachadas. Las piezas de los chapados de piedra dispondrán de anclajes debidamente protegidos contra la corrosión.*
*Los revestimientos exteriores serán estancos; para ello se dispondrá de soluciones constructivas a base de materiales no absorbentes.*
*3. Planta baja. El piso o suelo de las plantas bajas que se destinen a viviendas deberán aislarse del terreno mediante cámaras de aire, soleras de bolos o una capa perfectamente impermeable que lo proteja de las humedades del terreno. El pavimento de las habitaciones quedará como mínimo a veinte centímetros (20 cm.) sobre el nivel del terreno exterior.*
*4. Cubiertas. Las pendientes de la cubierta estarán en función del material empleado para su cubrición y según las condiciones climatológicas de la zona.*
*En el proyecto figurará la solución constructiva correspondiente a la cubierta y resolverá los problemas de presión, dilatación, evacuación de agua, impermeabilizaciones ys sus uniones, aislamiento térmico y ventilación si la hubiere.*
*La sección de limahoyas, canalones y cazoletas de recogida de agua se dalculará para una pluviometría de cincuenta milímetros hora (50 mm./h.) y la distancia entre las bajantes de desagüe no estarán alejados entre sí mas de veinte metros ( 20 m.).*
*En terrazas planas deberá justificaese especialmente la solución del aislamiento térmico y dilataciones.*

## *SECCIÓN 4ª. CONDICIONES GENERALES DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES*

### *Art. 44 Fontanería.*

*Toda vivienda dispondrá de una conducción de agua fría y otra de agua caliente. En su instalación quedará asegurado un caudal de agua fría y caliente de una décima de litro por segundo ( 0.10 1./seg.) por grifo de gua caliente a cincuenta grados centígrados (50 C.).*
*Se instalarán grupos de presión a partir de la cota garantizada por contrato con el concesionario de la distribución de agua potable.*

*Las instalaciones cumplirán las "Normas Básicas para las instalaciones de suministro de agua" (O.M. 9-12-75).*

***Art. 45 Evacuación de aguas negras.***

*La evacuación de aguas negras contará con:*

*a) Instalaciones en las edificaciones:*
*- Un desague con cierre higráulico registrable para cada aparato o bote sífonico común para un grupo de ellos si se trata de lavabos, vidés, bañeras y duchas.*
*- Por una red horizontal de acometida a las bajantes, con pendiente mayor o igual que 1.50%.*
*- Desagües de los inodoros a las bajantes, directamente o mediante un manguetón de acometida de longitud menor o igual que un metro (1 m.).*
*- Un diámetro de bajante por baño o vivienda de 8 mm.*

*b) Vertido.*
*El vertido de las aguas residuales se efectuará a la red de alcantarillado. De no existir alcantarillado o resultar insuficiente, el tratamiento se efectuará obligatoriamente mediante estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva.*

***Art. 46 Evacuación de aguas pluviales.***

*La totalidad de las aguas que recoja la cubierta, cualesquiera que fuere su solución constructiva, deberá canalizarse y evacuarse a la red de alcantarillado.*

***Art. 47 Energía Eléctrica.***

*En cuanto al suministro de energía eléctrica se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 9-X-73 e Instrucciones vigentes para su aplicación.*

***Art. 48 Instalaciones especiales.***

*Cada vivienda dispondrá de una toma de antena para T.V. y F. M. y estará prevista una canalización para instalación de teléfono.*

***Art. 49***

*Los elementos de las instalaciones se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas y en todo caso estarán comprendidas dentro del plano ideal de 45 que pasa por la linea de intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a + 1.50 m. sobre el plano del último forjado.*

## *SECCIÓN 5a . CONDICIONES GENERALES DE LOS ELEMENTOS COMUNES*

***Art. 50 Superficie y programa funcional.***

*Tanto las superficies globales como las parciales de los servicios comunes del edificio deberán justificarse en el proyecto según el programa funcional que se prevea y que como mínimo constará de: Portal, caja de escaleras, circulación interior a viviendas, cuarto de basuras, cuartos de contadores eléctricos, cuarto de contadores de agua y*

*aparato elevador si el edificio es mayor de cuatro plantas (4) o con forjados de acceso a vivienda por arriba de los once metros (11 m.).*
*A excepción del portal y de la circulación interior a vivienda, los restantes espacios serán recintos independientes.*

***Art. 51 Portal.***

*El portal tendrá un ancho de dos metros (2 m.) y una altura mínima de dos metros, cincuenta centímetros (2.50 m.), que podrá reduccirse a 2.20 m. en un 20% como máximo de su superficie, salvo en las zonas de Centro Histórico y Núcleos Antiguos, donde la composición será libre.*

*La hoja de la puerta de entrada tendrá un ancho mínimo de noventa centímetros (90 cm.), sin perjuicio del cumplimiento de las Normas Básicas de protección contra incendios.*

***Art. 52 Pasillos de circulación.***

*Los pasillos de circulación a interior y de acceso a la escalera tendrán una anchura mínima de un metro, veinte centímetros (1.20 m.) y una altura mínima de dos metros, cincuenta centímetros (2.50 m.), que podrá reducirse a 2.20 m. en un 20%, como máximo de su superficie.*

***Art. 53 Escaleras***

*La longitud de peldaños de escalera común será de noventa centímetros ( 90 cm.); el ancho mínimo de huella sin contar tabica será de veintisiete centímetros ( 27 cm.) y máximo de treinta y un centímeetros ( 31 cm.); la tabica o contrahuella mínima, dieciseis centímetros ( 16 cm. ) y máxima de diecinueve centímetros ( 19 cm. ); el lado mínimo del rellano intermedio noventa centímetros ( 90 cm.); en los rellanos donde existan puertas de acceso a viviendas o locales, el lado mínimo será de un metro, veinte centímetros ( 1.20 m. ).*
*Quedan prohibidos los rellanos partidos y los escalones en abanicos sin compensar peldaños, con excepción de las escaleras en viviendas unifamiliares, las escaleras interiores de viviendas ( tipo duplex o similar ), los tramos de acceso a cubierta y sala de máquinas y los tramos de acceso sótanos aparcamientos.*
*Las barandillas serán de un metro ( 1 m. ) de altura.*
*Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de doce centímetros ( 12 cm.).*
*Las escaleras comunes deberán de recibir luz y ventilacióndirecta de la calle o patio interior con hueco de superficie mínima de un 6% de la superficie en planta por cada rellano; cuando el edificio no tenga más de tres plantas de edificación podrá recibir luz y ventilación de lucernarios cenitales con superficie >=30% de la superficie en planta de la caja de escaleras y practicables en un 50% de su propia superficie, o por huecos abiertos en los cierres del casetón de escalera de superficie superior al 15% de la superficie en planta de la caja de escaleras y con un ojo de escalera en el que puedan inscribirse una circunferencia de 80 cm. de radio.*
*En cualquier caso, únicamente podrá haber dos plantas edificables de escalera sin ventilación directa al exterior.*

*Las cajas de escalera no sobrepasarán los 3.75 mts. por encima del último forjado de cubierta y quedarán en todo caso dentro del plano ideal de 45 que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a +1.50 metros sobre el plano del último forjado.*

***Art. 54 Ascensores.***

*Deberán instalarse ascensores en todos los edificios con altura superior a cuatro plantas o con plantas cuyo piso esté situado por encima de los once metros de altura.*

*Los ascensores deberán reunir las siguientes condiciones:*
*a) Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de condiciones acústicas y otras normativas especificas, sin que las guías ni la caja de ascensor se apoyen o afiancen en la pared medianera.*
*b) La instalación de ascensores, montacargas y similares se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Aparatos Elevadores vigentes.*
*c) La entrada al ascensor desde el portal de acceso no estará a una cota superior de un metro, cincuénta centímetros (1.50 m.) de la rasante. Cuando se superen tres peldaños será necesaria la colocación de una rampa.*
*d) Las salas de máquinas de ascensores no sobrepasarán los 3.75 mts. por encima del último forjado de cubierta y quedarán en todo caso dentro del plano ideal de 45 que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a +1.50 mts. sobre el plano del último forjado.*

***Art. 55 Cuartos de contadores de energía eléctrica y agua.***

*Se estará a lo dispuesto en la normativa específica.*

***SECCION 7a. CONDICIONESPARTICULARES DE LA EDIFICACION AISLADA.***

***Art. 66 Cierres de parecelas.***

*1. Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales.*
*La altura máxima será de dos metros, cincuenta centímetros (2.50 m.); permitiendose como máximo la mitad de su altura máxima permitida opaco y el resto calado.*
*2. En los casos en que las parcelas presenten pendiente, las vallas se escalonarán de forma que la altura máxima en cada tramo, no exceda en un 10% de la cota máxima permitida.*

***Art. 67 Edificabilidad neta sobre parcela.***

*Se entiende como el resultado de dividir la máxima edificación permitida en cada parcela por la superficie de la misma. Se expresa en metros cuadrados de techo edificado por metro cuadrado de suelo de parcela.*
*En el cómputo de la máxima edificación se incluirán todas las superficies abiertas o cerradas incluidos los voladizos y terrazas, siempre que se encuentren cubiertos y cualquiera que fuese la cota de cubrición, a partri de la planta baja. No cuentan las edificaciones auxiliares construidas con elementos facilmente desomntables y que no confieran carácter de permanencia a la construcción.*

*La cubierta o aleros de la última planta no computará como elemento de cubrición, siempre que no supere los 50 cms. de vuelo.*

***Art. 68 Edificabilidad mínima.***

*La edificabilidad mínima permitida se establece en el 20% de la máxima autorizada. En zonas industriales la edificabilidad mínima permitida vendrá dada en función del tipo de actividad y de sus necesidades específicas.*

***Art. 69 Ocupación máxima de parcela.***

*Se expresa en tanto por ciento y se medirá por la superficie de proyección ortogonal sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado, incluidos los cuerpos y elementos salientes, sótanos y edificaciones auxiliares y referida a la superficie total de la parcela.*

***Art. 70 Dimensiones máximas de la edificación.***

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

***Art. 71 Medición de la altura edificable.***

*1. La cota de rasante para la medición de la altura edificable, será la media ponderada de la cota de rasante de acera de los frentes de parcela, siempre que la diferencia entre esta cota de rasante y la máxima y mínima de los frentes de parecela sea menor que 0.50 m.*
*2. Cuando la aplicación de la regla precedente de lugar a diferencias de cotas superiores a 0.50 m. se dividirá la parcela en los tramos necesarios que cumplan, aisladamente considerados, la regla precedente.*
*3. Cuando por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta, se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes, medida desde el piso de la planta inferior y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.*
*4. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de mas menos 1.50 metros en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja.*

***Art. 72 Separación a lindes y frentes de parcela y entre edificaciones de la misma parcela.***

*Se definen como distancias mínimas a que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes de los lindes, frente de parcela u otra edificación, medidos por las distancias desde el plano o superficie reglada vertical que pasa por el linde, frente de parecela u otra edificación, a las aristas del cuerpo de edificación mas próximo.*

*Los sótanos respetarán las separaciones a lindes y a frentes de parcela en un 50% de los establecidos con carácter general.*

***Art. 73 Voladizos o cuerpos salientes.***

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

***Art. 74 Edificaciones auxiliares.***

*Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, algibes, lavaderos, pealleros, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar complirá las normas de cada "zona". Excepcionalmente cuando la edificación auxiliar sobresalga menos de 2.00 metros de la cota del terreno, las separaciones a lindes o frentes de parecela podrán reducirse a la mitad del fijado en el caso general.*

***SECCION 8a .CONDICIONES DE USO.***

***Art. 75***

*Las normas particulares de cada zona precisarán los usos permitidos y prohibidos. Los planes que desarrollen este Plan General detallarán el alcance de cada uso permitido detallando sus condiciones.*

*Las intensidades de los distintos usos y en particular los artesanales, de almacenes e industriales, según las distintas zonas y situación relativa de los mismos, así como las condiciones de instalación y funcionamiento, se establecerán en una Ordenanza de Usos y Actividades que el Ayuntamiento deberá aprobar en el plazo de un año, desde la aprobación definitiva del Plan.*

***Art. 76***

*A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos.*
*1. Por razón de su idoneidad los usos se dividen en prohibidos, permitidos y transitorios.*
*2. Por razón del usuario los usos se dividen en públicos, privados y colectivos.*
*3. Por razón de su función los usos se dividen en: vivienda, hostelero, religioso, recreativo, artesanal, almacenes, industrial y aparcamientos.*

***Art. 77***

*Usos permitidos son los que el Plan admite expresamente para cada calificación urbanística.*

***Art. 78***

*Usos prohibidos son los que el Plan señala como no admitidos para cada calificación urbanística, así como los que sean incompatibles con los usos previstos, por su molestia, insalubridad, o peligro para las personas y bienes.*

***Art. 79***

*Usos transitorios son aquellos que establece el planeamiento por plazo limitado de tiempo en función de los objetivos de la ordenación para determinadas zonas.*

***Art. 80***

*Usos públicos son aquellos desarrollados por la administración pública, aún cuando la gestión haya sido encomendada a la iniciativa privada.*

***Art. 81***

*Usos privados son aquellos desarrollados por particulares.*

***Art. 82***

*Usos colectivos son aquellos privados cuyos usuarios son un grupo indeterminado de personas relacionadas por el pago de una cuota, tasa o precio por el servicio prestado.*

***Art. 83***

*Uso de vivienda es el referente al alojamiento o residencia familiar. Puede ser unifamiliar o plurifamiliar, según sean las viviendas independientes o en conjuntos con accesos y elementos comunes.*

***Art. 84***

*Uso hostelero es el destinado al alojamiento temporal y a sus actividades complementarias relacionadas con el ramo de la hostelería.*

***Art. 85***

*Uso comercial es el destinado a la venta de productos al por menor, que puedan situarse en edificios destinados a vivienda por no causar molestias ni ser nocivos, insalubres o peligrosos y ser necesarios para el servicio de la zona donde se emplacen. Admite pequeñas transformaciones o manipulaciones de productos de escasa entidad, vinculados al uso comercial o auxiliares del mismo.*

***Art. 86***

*Uso de oficinas es el destinado a actividades administrativas, burocráticas, despachos profesionales, banca y oficinas de empresa.*

***Art. 87***

*Uso cultural es el destinado a actividades de enseñanza, educación, ciencia, arte e investigación.*

***Art. 88***

*Uso deportivo es el destinado a la práctica del deporte.*

***Art. 89***

*Uso sanitario es el relacionado con la salud y destinado al tratamiento y alojamiento de enfermos incluyendo consultas, clinicas, laboratorios, dispensarios, ambulatorios, sanatorios, hospitales y residencias sanitarias.*

***Art. 90***

*Uso religioso es el destinado a actividades de culto incluyendo conventos, centros parroquiales, templos, capillas, oratorios, etc.*

***Art. 91***

*Uso recreativo es el destinado a manifestaciones comunitarias, reunión y tiempo libre e incluye espectáculos, salas de reunión, discotecas, salones de juegos recreativos, casinos, bares, cafeterías, restaurantes.*

***Art. 92***

*Uso artesanal es el destinado a actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a viviendas por no causar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen, sinperjuicio de la normativa aplicable por razón de la actividad.*

*Se incluyen en dicho uso los pequeños talleres de reparaciones, obradores y otros de naturaleza análoga en los que el horario de trabajo, el reducudo número de operarios, las reducidas dimensiones del local, la pequeña entidad de la maquinaria a emplear y escasa o nula producción de molestias de cualquier orden, permite su emplazamiento en edificios destinados a usos residenciales.*

***Art. 93 Uso de almacenes.***

*1. El destinado a actividades de depósito, ventas al por mayor y manipulación no calificados en el Reglamento 2414/1961 como nocivos, insalubres o peligrosos.*
*2. Las actividades calificadas como molestas deberán desarrolarse en edificios independientes destinados exclusivamente a dichos usos o a usos industriales, o bien en edificios situados en patios interiores de manzana.*
*3. Las actividades no calificadas podrán desarrollarse en los edificios referidos en el apartado precedente y también en las plantas bajas y sótanos de edificos destinados a uso de vivienda.*

***Art. 94 Uso industrial.***

*El destinado a actividades calificadas en el Reglamento 2414/1961, no incluidas en los suso comercial, artesanal o almacenes.*

***Art. 95 Uso de aparcamiento.***

*Es el destinado al estacionamiento de vehículos en espacios privados o de dominio público adscritos a un servicio público o patrimoniales.*

***SECCIÓN 10a. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO DE APARCAMIENTO.***

***Art. 97 Condiciones de los aparcamientos.***

*1. Los aparcamientos pueden situarse en la planta baja y sótano de los edificios, en edificios independientes, en parcelas interiores y en patios de manzana.*

*2. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillo de maniobras, etc., pero no la*

*destinada a servicios sanitarios, si los hubiese, u otros usos (como almacenillos, vestíbulos de llegada de sacensores, etc.).*

*3. La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, etc., será de 2.20 por 4.50 metros. El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados útiles por plaza.*

*4. Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de tres metros. En los casos de garajes con superficie superior a 2.00 m2. deberán tener dos accesos de 3.00 metros o uno de 5.00 metros de anchura mínima.*

*Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 20% y las rampas con vuelta o giro, el 15%; su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido en el eje, será como mínimo, de seis metros.*

*Todos los garajes dispondrán de una meseta de acceso con una anchura igual a tres metros, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 3.50 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.).*

*La pendiente máxima será del 5%.*

*5. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponerse de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de garajes en viviendas unifamiliares.*

*6. La altura libre no podrá ser inferior a 2.00 metros en ningún punto.*

*7. La ventilación naturla o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases y se regirá por su normativa específica.*

*En los garajes situados en patios de manzana o espacios interiores se permitirán huecos de ventilación directa, siempre que estén separados, como mínimo, cinco metros de las alineaciones interiores de los edificios destinados a vivienda.*

*La iluminación artificial se realizará solo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas vigente.*

*8. En lo referente a la protección contra incendios se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas de aplicación.*

## *10. PLA PARCIAL RAFALCAID.*

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 11 de setembre de 1992 (PP-402).***

### *ORDENANZAS*

### *CAPÍTULO 1º. DISPOSICIÓN GENERAL.*

***Artículo 1. Ámbito.***

*El presente documento de planeamiento es de aplicación en el ámbito del Sector de Planeamiento definido en el PAU y reflejado graficamente en sus documentos.*

***Artículo 2º. Normas de rango superior.***

*El Plan Parcial desarrolla los contenidos urbanísticos del PAU del Sector y las determinaciones del Plan General Municipal de Gandia.*

***Artículo 3º. Definiciones.***

*En lo relativo a los conceptos urbanísticos y arquitectónicos que regula la edificación y los usos del suelo, se estará a lo dispuesto por la Sección 2ª "Definiciones y Terminología" del Plan General Municipal de Gandia, así como en la Sección 7ª "Condiciones Particulares de la Edificación Aislada".*

***Artículo 4º. Desarrollo del Plan Parcial.***

*La realización material de las determinaciones del presente Plan Parcial serán llevadas a la práctica mediante un proyecto de urbanización de acuerdo con el artículo 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.*

***Artículo 5º. Formulación de estudios de detalle.***

*Podrán formularse estudio de detalle para adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el presente Plan Parcial así como para c ompletar, en su caso, la red viaria definida en el mismo, todo ello de acuerdo con el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.*

***Artículo 6º. Parcelación y Reparcelación.***

*Toda agrupación, división o subdivisión de terrenos se considera Parcelación Urbanística y por tanto está sujeta a expediente específico de licencia.*

*Podrán formularse expedientes de parcelación y reparcelación a los efectos y de acuerdo con lo señalado en los artículos 96, 97 y siguientes de la Ley del Suelo.*

***Artículo 7º. Polígonos.***

*La ejecución de los contenidos del presente Plan Parcial se realiza en un único polígono que abarca la totalidad de la superficie del Sector.*

*La modificación de este polígono, cuando proceda, se efecturá de acuerdo con lo señalado en los artículos 117 y 118 de la Ley del Suelo.*

## *CAPÍTULO SEGUNDO: REGIMÉN DE USO.*

### *Artículo 8º. Uso Global (Parcelas 1.1. 1.2.)*

*El uso global es el terciario comercial que se enmarca dentro del uso "almacenes" definido por le artículo 93 de las Normas Urbanísticas del Plan General.*
*Se autorizan las actividades comerciales de venta al por mayor y por menor así como las de manipulación y depósito vinculadas a aquellas y las complementarias de hostelería y otros servicios al público.*
*Se autorizan asimismo, los usos de oficinas administrativas, técnicas, de información, financieras y semejantes al servicio del uso global.*
*No se autorizan las actividades clasificadas en el Reglamento 2414/1961 como nocivas, insalubres o peligrosas.*
*Las actividades calificadas como molestas y las no calificadas deberán desarrollarse en edificios independientes destinados exclusivamente a dichos usos.*
*Se autorizan los usos de aparcamiento de vehículos ligeros y de transporte de mercancías al aire libre con o sin protección por elementos de cubrición.*

**Per la 3a MOD PLA GENERAL (PP-589)** es reordenen els usos de la parcel·la 1.1 del sector. Es vincula aquesta a l'ús terciari sense que afecte els paràmetres d'edificabilitat i ocupacions màximes de parcel·les del Pla.

### *Artículo 9. Usos incompatibles.*

*Según el artículo 227.4 de las Normas del Plan General, en las áreas cuyo uso global sea el de almacenes, serán incompatibles el uso industrial y residencial no vinculado directamente al uso global.*

**Per la 1a MOD PLA PARCIAL** es suprimeix el paragraf següent: Es prohibeixen expressament els usos residencials així com la instal·lació de centres comercials integrats del tipus multicentre

### *Artículo 10º. Usos complementarios.*

a. *Zonas Verdes (Parcela 3.2.)*
   *Su uso fundamental es el de esparcimiento público. Su destino es público. Se autorizan construcciones complementarias del ajardinamiento sean ornamentales o utilitarias destinadas al mantenimiento del jardín. Así como a la instalación de servicios higiénicos públicos o dotaciones anexas del esparcimiento público.*
b. *Servicios públicos (Parcela 3.1.)*
   *Se autorizan todo tipo de edificaciones de uso y destino público, que estarán a la regulación de la zona "Edificación Aislada" de las normas del Plan General.*
   *Igualmente en esta parcela se autoriza la construcción de centros de transformación de baja tensión.*
c. *Aparcamientos (Parcelas 2.1. y 2.2.)*
   *Su uso fundamental es el aparcamiento de vehículos al aire libre.*
   *En las mismas queda prohibido cualquier otro uso no previsto por el Plan General.*

**Per la 3a MOD PLA GENERAL (PP-589)** es reordenen els usos de la parcel·la 2.1 del sector. Es vincula aquesta a l'ús d'aparcament privat sense que afecte els paràmetres d'edificabilitat i ocupacions màximes de parcel·les del Pla.

d. *Servidumbre de cauce (parcela 4)*
*La margen del río Serpis está sujeta a una zona de servidumbre de 5 m. de anchura para uso público.*
*No se permiten edificaciones ni permanentes ni auxiliares ni la plantación de especies arbóreas.*

***Artículo 11. Aparcamientos.***

*En el interior de cada parcela terciaria comercial o de servicios públicos se dispondrá como mínimo de aparcamiento suficiente para un vehículo por cada 200 $m^2$. de edificación sobre rasante.*
*Se permite la construcción de marquesinas, pérgolas, umbráculos y demás construcciones auxiliares de protección de los vehículos aparcados, en los espacios destinados a tal fin en el interior de la parcela.*

***Artículo 12. Impacto Ambiental.***

*1. Objeto.*
*La presente ordenanza, establece las condiciones de protección del medio ambiente, que deberán cumplir las industrias o actividades instaladas en el ámbito de actuación establecido por el presente Plan Parcial.*
*2. Reglamentación de carácter general.*
*Son de aplicación, en todos aquellos aspectos no expresamente indicados en las ordenanzas particulares, las siguientes leyes y reglamentos de carácter general:*

- *Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico. BOE 26.12.72 y modificaciones posteriores.*
- *Ley sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. BOE 21.11.75 y 23.06.86.*
- *Ley Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos . BOE 20.05.86.*
- *Plan Nacional de Residuos Industriales*
- *Disposiciones sobre Vertidos de Aguas Residuales*
- *Prevención y Corrección de la Contaminación Industrial a la Atmósfera O.M. 16.10.76. BOE ----.12.76.*

*3. Reglamentación de carácter particular.*

*Dadas las características de uso, y con carácter particular, las condiciones de emisiones o vertidos sólidos, cumplirán las siguientes ordenanzas:*

A. *EMISIÓN DE CONTAMINANTES A LA ATMÓSFERA.*
*Los niveles máximos de emisión de contaminantes a la atmósfera, serán como máximo los siguientes:*
*CONTAMINANTE NIVEL DE EMISIÓN*
*Partículas sólidas 150 mg/$Nm^3$*
*$SO_2$ 4.300 mg/$Nm^3$*
*CO 500 p.p.m.*
*NOX (Medido como $NO_2$) 300 p.p.m.*

*F Total 250 mg/$Nm^3$*
*CL 230 mg/$Nm^3$*
*CLH 460 mg/$Nm^3$*
*$SH_2$ 19 mg/$Nm^3$*

B. *AGUAS RESIDUALES.*

*No se admite el vertido a la red de saneamiento, de aguas residuales que contengan:*

- *Grasas y aceites en suspensión.*
- *Sustancias susceptibles de precipitar o solidificar.*
- *Aguas a temperaturas superiores a 40 grados centígrados.*
- *Mezclas inflamables o explosivas, y de forma específica sustancias inflamables como gasolinas, alcoholes, etc.*
- *Materiales nocivos o malolientes, ya sea por sí mismos o en combinación con otros elementos en suspensión, sólidos como líquidos o gaseosos.*
- *Colorantes.*
- *Desechos corrosivos.*

*Los vertidos de aguas residuales, no podrán sobrepasar los siguientes valores máximos:*

*CONTAMINANTE NIVEL DE EMISIÓN*
*Sólidos rápidamente sedimentables 15 mg/1*
*Grasas 100 mg/1*
*Cianuros Libres 2 mg/1*
*Cianuros (ION CN_) 10 mg/1*
*Dióxido de Azufre SO2 20 mg/1*
*Fenoles Totales 5 mg/1*
*Formaldehído 15 mg/1*
*Amónico 1,5 mg/1*
*Sulfuros 10 mg/1*
*Sulfuros libres 0,5 mg/1*
*Aluminio 30 mg/1*
*Arsénico 2 mg/1*
*Bario 20 mg/1*
*Borótulo: Régimen de la Edificación 4 mg/1*
*Cadmio 1 mg/1*
*Cobre 5 mg/1*
*Cromo Hexavalente 1 mg/1*
*Cromo Total 5 mg/1*
*Cinc 5 mg/1*
*Estaño 4 mg/1*
*Hierro 2 mg/1*
*Manganeso 4 mg/1*
*Mercurio 0,2 mg/1*
*Níquel 10 mg/1*
*Plomo 2 mg/1*

*Selenio 2 mg/1*
*CONDICIONES FÍSICAS DE LAS AGUAS RESIDUALES.*
*TEMPERATURA MÁXIMA 40 grado centígrados*
*RANGO DE PH 5.5. a 11*

***Artículo 13. Tipología.***

*La ordenación física de las edificaciones es de "Edificación Aislada" y les es de aplicación lo regulado en el artículo 17.B. de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

***Artículo 14. Definición.***

*En lo relativo a los conceptos arquitectónicos que regulan la edificación se estará a lo dispuesto en la Sección 2ª "Definición y Terminología" de las Normas del Plan General.*

***Artículo 15. Condiciones de la edificación Aislada.***

*La Sección 7ª "Condiciones Particulares de la Edificación Aislada" de las Normas Urbanísticas del Plan General, regula los aspectos generales de las construcciones autorizadas en el PAU y el presente Plan Parcial para el Sector.*

***Artículo16. Condiciones particulares de la edificación.***

1. *La edificación máxima para cada una de las parcelas es la siguiente:*
   *P.1.1. 36.177 M2T*
   *P. 1.2. 22. 411 M2T*
2. *Ocupación máxima de parcela: 75% de la parcela neta.*
3. *Separación mínima a lindes: 3 metros.*
4. *Separación frente de parcela: 6 metros.*
5. *Altura edificable máxima; 15 metros.*
6. *Edificación auxiliares: se autorizan en las condiciones señaladas en el artículo 74 de las Normas del Plan General.*
7. *Se permiten elementos de señalización u ornamentales por encima de las alturas máximas edificables.*

***Artículo 17. Parcela mínima.***

*La parcela mínima en el ámbito de este Plan Parcial será de 1.000 $m^2$.*

## ***CAPÍTULO CUARTO. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.***

***Artículo 18. Redes de servicio.***

*Las redes previstas en el presente Plan Parcial se ajustarán en su desarrollo mediante proyecto de urbanización a los siguientes cuerpos normativos:*

a. *Sección 4ª de las Normas Urbanísticas del Plan General.*
b. *Pliegos de condiciones de carácter particular del Ayuntamiento de Gandia.*
c. *Normas de las compañías adjudicatarias del servicio, si las hubiese.*
d. *Reglamentos específicos para cada servicio.*
e. *Recomendaciones de las Normas Tecnológicas.*

## ANEXO I

## RESUMEN SUPERFICIES, APROVECHAMIENTOS Y CESIONES.

## SECTOR SIS.GRAL. TOTAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sup. S. Urb. No Programado | 73834 | 7.686 | 81.520 |
| Sup. S.no Urbanizables cauces | 23089 | 1.592 | 24.681 |
| TOTAL | 96923 | 9.278 | 106.201 |

LOS SISTEMAS GENERALES A INCLUIR EN EL SECTOR:

| | |
|---|---|
| En el área | 9.278 |
| Ampliación carretera Daimús | 1.846 |
| En Parque País Valencià | 5.032 |
| TOTAL | 16.156 $m^2$ |
| EDIFICACIÓN MÁXIMA: | 96.923 x 0'6 = 58.154 |

De acuerdo con el coeficiente de 0'6 $m^2/m^2$ previsto por el Plan General.

Dicha edificación se distribuye entre las parcelas 1.1. y 1.2. de la siguiente forma:

| PARCELA | SUPERFICIE | EDIFICACIÓN | COEFICIENTE |
|---|---|---|---|
| 1.1 | 36.328 | 36.146 | |
| 1.2. (A) | 13.208 | 13.142 | |
| (B) | 8.764 | 8.720 | |
| TOTAL | 58.300 | 58.008 | 0'995 |

En la parcela 1.2. se distingue numericamente la cesión correspondiente al 15% de la edificación y de la superficie.

| SISTEMAS LOCALES | Nº PARCELA | SUPERFICIE |
|---|---|---|
| Zona Verde | 3.2 | 9.765 m2 |
| Aparcamiento Dominio Público | 2.2.A | 7.578 m2 |
| Aparcamiento Dominio Público | 2.2.B | 1.809 m2 |
| | 1 | 11.467 m2 |
| Viales | 5.2. | 1.820 m2 |
| Servicio Público | 3.1. | 3.950 m2 |
| Servidumbre Cauce | 4.1 y 4.2 | 2.234 m2 |
| | | 38.623 m2 |

| CESIONES | Nº PARCELA | SUPERFICIE |
|---|---|---|
| Zona Verde | 3.2 | 9.765 m2 |
| Aparcamiento | 2.2.A | 7.578 m2 |
| Viales | 5.2 | 1.820 m2 |
| Servicio Público | 3.1 | 3.950 m2 |
| Servidumbre Cauce | 4.1-4.2 | 2.234 m2 |

Igualmente serán de cesión obligatoria y gratuita, los sistemas generales, tanto internos como externos y una parcela a determinar por el proyecto de reparcelación ubicada dentro de la parcela 1.2. en la que se podrá edificar el 15% del aprovechamiento.

*Dicha edificación se distribuye entre las parcelas 1.1. y 1.2. de la siguiente forma:*

| PARCELA | SUPERFICIE | EDIFICACIÓN | COEFIC. |
|---|---|---|---|
| 1.1. | 36.328 | 36.146 | |
| 1.2. (A) | 13.208 | 13.142 | |
| (B) | 8.764 | 8.720 | |
| TOTAL | 58.300 | 58.154 | 0'995 |

*En la parcela 1.2. se distingue numéricamente la cesión correspondiente al 15% de la edificación y de la superficie.*

| **SISTEMAS LOCALES** | Nº PARCELA | SUPERFICIE |
|---|---|---|
| Zona Verde | 3.2 | 9.765 m2 |
| Aparcamiento Dominio Público | 2.2.A | 5.880 m2 |
| | 2.2.B | 1.809 m2 |
| Aparcamiento Dominio Privado | 2.1 | 11.467 m2 |
| Viales | 5.2 | 1.820 m2 |
| Servicio Público | 3.1 | 3.950 m2 |
| Servidumbre Cauce | 4.1 y 4.2 | 2.234 m2 |
| TOTAL | | 36.925 m2 |

| **CESIONES** | PARCELA | SUPERFICIE |
|---|---|---|
| Zona Verde | 3.2 | 9.765 m2 |
| Aparcamiento | 2.2.A | 5.880 m2 |
| Viales | 5.2 | 1.820 m2 |
| Servicio Público | 3.1 | 3.950 m2 |
| Servidumbre Cauce | 4.1-4.2 | 2.234 m2 |

*Igualmente serán de cesión obligatoria y gratuita, los sistemas generales, tanto internos como externos y una parcela a determinar por el proyecto de reparcelación ubicada dentro de la parcela 1.2. en la que se podrá edificar el 15% del aprovechamiento.*

*Cumplimiento del artículo 12 Anexo del Reglamento de Planeamiento.*

| RESERVA | ARTÍCULO 12 | PLAN PARCIAL |
|---|---|---|
| Espacios Libres | 10% s/96.923 = 9.692 | 9.765 |
| Servicios públicos | 4% s/96.923 = 3.877 | 3.950 (1) |
| Aparcamientos (2) | 582 PLAZAS | 291(3) |
| | | 291 (4) |

1. *Debe observarse que el exceso de superficie proyectada respecto de la mínima (44 m2) se preven para la instalación de Dentro de Transformación.*
2. *De dichas plazas el 50% se prevén en la parcela 2.2.A (aparcamiento público), el resto, como mínimo, serán privadas.*
3. *Públicas.*
4. *En parcela según ordenanzas, incluidas 12 plazas para minusválidos.*

## *11. PLA PARCIAL BENIPEIXCAR.*

***Pla Parcial aprovat per Resolució del Conseller de data 3 de juliol de 1995 (PP-476).***

### *ORDENANZAS*

### *CAPITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.*

#### *Art. 1º. Naturaleza y ámbito de las Ordenanzas.*

*Las Ordenanzas regulan las actividades, construcciones o instalaciones que se realicen en el Sector BENIPEIXCAR de GANDIA.*

*El Plan Parcial queda delimitado tal y como se ha definido anteriormente.*

#### *Art. 2º. Obligatoriedad.*

*Las presentes Ordenanzas así como todos los documentos serán obligatorios tanto para la administración como para los administrados. Conforme a lo dispuesto en el art.49 de la Ley 7/1985 y 65.2 y 70.2 de dicho texto legal, entrarán en vigor, transcurridos 15 días hábiles desde la publicación de su aprobación definitiva.*

#### *Art.3º.Normas Complementarias y Subsidiarias.*

*En lo no previsto en las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 21 de Julio de 1983.*

#### *Art.4º.Terminología.*

*Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Ordenanzas así como las condiciones generales se contienen en el Capítulo II, del Titulo II de las Normas Urbanísticas del Plan General anteriormente citado, que figuran como anexos a estas Ordenanzas, los cuales serán de aplicación en función de la zonificación correspondiente a cada parcela.*

### *CAPITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO*

#### *Art.5º. Clasificación del suelo.*

*En el Plan General de Ordenación Urbana citado, el suelo de este sector se clasifica como "Suelo urbanizable no Programado".*

*El Programa de Actuación Urbanística permite la programación del sector como "suelo urbanizable".*

#### *Art.6º. Calificación del Suelo.*

*El uso global fijado para esta zona en el Plan General de Ordenación urbana vigente es el de "Zona Residencial".*

*Como usos pormenorizados, se establecen los siguientes:*
*- Uso Residencial en las manzanas de aprovechamiento privado, con inclusión de uso comercial y terciario.*

*- Uso de aparcamientos privados de dominio privado.*
*- Uso de espacios libres de dominio y uso público.*
*- Uso de zona escolar de dominio y uso público.*
*- Uso de zona deportiva de dominio y uso público.*
*- Uso de equipamiento comercial de dominio privado adscrito a un servicio de interés social y comercial.*
*-Infraestructuras con inclusión de:*
*Transformadores.*
*-Red viaria, aparcamientos y aceras peatonales.*

***Art.7º Estudio de Detalle.***

*Conforme a lo dispuesto en los arts. 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/94, las presentes Ordenanzas habilitan para la formulación de Estudios de Detalle con las finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados, y especialmente con la finalidad de reordenar volúmenes para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima, que permiten la parcelación urbanística.*

***Art.8º. Parcelaciones.***

*No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación de este Plan Parcial, conforme establecen los art. 83 de la LRAU en relación con el Art. 259 de la Ley del Suelo, Texto Refundido RD 1/92.*

*Excepto las parcelas "indivisibles", según definición del artículo 258 de la Ley del Suelo, se podrá proceder a la parcelación urbanística, aún después de finalizado el expediente de Reparcelación.*

***Art.9º.Proyectos de Urbanización.***

*Los proyectos de urbanización cumplirán los requisitos mínimos fijados en el art. 34 de la LRAU y el "Anexo 6" a la Memoria de este Plan Parcial y las condiciones del Capítulo VII del Titulo I del Reglamento de Planeamiento.*

*Las cargas de urbanización a sufragar por los propietarios afectados, de acuerdo con el art. 67 de la LRAU comprende los conceptos siguientes:*

*A) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.*
*B) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales.*
*C) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*
*D) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.*
*E) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas incluso el mobiliario urbano.*

*F) Redes de telefonía.*
*G) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones, plantaciones, instalaciones, etc. que deban desaparecer como exigencia del Plan.*
*H) El costo de redacción de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y otros documentos técnicos.*
*I) En su caso las obligaciones complementarias que asuma el adjudicatario del Programa.*
*J) El beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y sus gastos de gestión por ella.*
*K) Cualquier otro que viniera impuesto por norma de obligado cumplimiento.*

*No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes por extensión de redes de suministro con cargo a las Compañías que presten el servicio de acuerdo con la reglamentación específica.*

***Art.10º. Gestión Urbanística.***

*Se delimitan una única Unidad de Ejecución que coincide con el ámbito del sector.*

## *CAPITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.*

### *SECCION I. ZONA RESIDENCIAL.*

***Art.11.Tipología.***

*Las construcciones de la zona residencial seguirán la tipología de la edificación aislada. Se permite la edificación unifamiliar o plurifamiliar.*

*Como excepción de lo indicado en los arts. 12 a 15, se contempla la manzana "A", cuya normativa urbanística se ajustará a la normativa vigente en el P.G.O.U., para la manzana 292.*

***Art.12.Solar mínimo edificable.***

*Manzanas A, B, C, D y E caso general:*
*El solar mínimo edificable tendrá una fachada mínima de 12 mts., y una superficie de 300 m2.*
*Manzanas D y E proyectadas con V plantas:*
*El solar mínimo edificable será la totalidad de la manzana.*
*Manzanas F y G:*
*El solar mínimo edificable será la totalidad de la manzana.*

***Art.13.Edificabilidad neta sobre parcela.***

*El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de 1,11 m2/m2.*

***Art.14. Separación mínima a lindes y viales y normativa de situación de las edificaciones.***

*La separación mínima a viales será de 4,00 metros, destinandose esta franja a espacio libre privado.*
*La separación mínima a lindes se fija en 2,00 metros.*

*En las manzanas F y G, se establece a efectos de la ubicación de las edificaciones, que éstas se situarán obligatoriamente dentro de la mitad sur de la manzana F y de la mitad norte de la manzana G, por lo que el resto de éstas manzanas se destinarán obligatoriamente a espacios libres privados en que se permiten piscinas e instalaciones deportivas con aparcamiento en sótano. Queda indicado gráficamente en el plano P-6.*
*En las manzanas D y E y únicamente cuando se proyecten edificaciones de V plantas, se establece a efectos de la ubicación de las edificaciones, que éstas se situarán obligatoriamente dentro de la mitad este de la manzana D y de la mitad sur de la manzana E, por lo que el resto de éstas manzanas se destinarán obligatoriamente a espacios libres privados en que se permiten piscinas e instalaciones deportivas con aparcamiento en sótano. Queda indicado gráficamente en el plano P-6.*

***Art.15.Altura y número de plantas máximas.***

*El número máximo de plantas se fija en V (PB+IV)*
*La altura máxima edificable correspondiente será la siguiente:*
*V plantas..... 15,25 mts.*
*IV plantas ..... 12,50 mts.*
*III plantas ..... 10,00 mts.*

*Cuando se construyan cubiertas inclinadas de teja o cualquier otro material, la línea de cumbrera no podrá sobrepasar los 2,10 mts. por encima de la altura máxima.*

***Art.16.Aparcamientos Privados.***

*Se destinará a aparcamientos un mínimo de 1 plaza por cada 200 m2 de edificación proyectada.*

***SECCION II. ZONA DE DOTACIONES EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA.***

***Art.17. Edificabilidad neta sobre parcela.***

*La edificabilidad neta sobre parcela, será para las diferentes zonas, la que se establece a continuación:*

*CENTROS DOCENTES..... 0,30 m2/m2.*
*EQUIPAMIENTO SOCIAL..... 1,00 m2/m2.*

***Art.18.Separación mínima a lindes y viales.***

*La separación mínima a lindes y viales será de 3,00 mts. y 4,00 mts. respectivamente, en las zonas destinadas a Centros Docentes. La edificación comercial no precisará cumplir separación a lindes.*

***Art.19.Altura y número de plantas.***

| | PLANTAS MAXIMA | Nº MAXIMO ALTURA |
|---|---|---|
| Centros Docentes..... | III | 10,50 m. |
| Equipamiento Social y Comercial.... | I | 4,00 m. |

***CAPITULO IV. CONDICIONES DE USO.***

***Art.20.Uso principal.***

*El uso principal de este sector lo constituye el uso de vivienda, definido como el destinado a alojamiento o residencia familiar.*

***Art.21.Usos permitidos.***

*Se permiten los usos de hostelero, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religiosos, recreativo y aparcamientos.*

***Art.22.Usos prohibidos.***

*Quedan prohibidos los usos Industrial, almacenes y artesanal.*

## *CAPITULO V. LICENCIAS Y COMPROMISOS.*

***Art.23.Otorgamiento de licencias.***

*Se someten a licencia todas las actuaciones que se realicen en el ámbito territorial de este Plan.*
*Para la solicitud de licencia, tramitación, etc., se estará a lo dispuesto en el Titulo IV de las Normas Urbanísticas del Plan General, que figura como Anexo a estas Ordenanzas.*

***Art.24.Compromisos.***

*Todos los propietarios tanto actuales como futuros, asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este Plan que quedarán reflejados en los documentos de compraventa o de otro tipo que se efectúen sobre las parcelas objeto de planeamiento.*

***Art.25.Zona de Serveis d'interés públic i social.***

**Per la 1a Mod. del Pla Parcial (PP-624),** aprovada pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 1 d'agost de 2003, s'efectua una modificació puntual, l'objecte de la qual és la reordenació d'usos en les parcel·les 2 i 4 del Sector "Benipeixcar 1" de 180 i 182 m², zonificades com de Servei d'interés públic i social, equipament comercial privat, amb l'abast següent: zonificar la parcel·la 4 com espai lliure de domini i ús públic i acumular la seua edificabilitat a la parcel·la 2, que es regirà per:

> Zona de Serveis d'interés públic i social, Equipament comercial/oficines de domini privat; edificació aïllada, aplicables les definicions de la Norma 3a del PG, especialment les referidae a plantes baixes i soterranis, les disposicions de la Norma 7a de condicions particulars de l'edificació aïllada referides a mesurament de la altura edificable, volades, definició de separació mínima a llindes, ocupació màxima de parcel·la i edificabilitat màxima i mínima; alineacions de la documentació gràfica, parcel·la única, edificabilitat màxima de 360 m², altura màxima de 8,00 m. corresponents a II plantas, ocupació màxima de parcel·la del 100%, ús principal d'oficinas; usos permesos comercial, cultural, esportiu, sanitari, religiós, recreatiu i aparcaments; sense preceptiva reserva d'aparcaments.

Sobre aquesta parcel·la es construirà la seu comarcal del Col·legi d'Arquitectes.

**Artículo 118. Condiciones de Uso.**

1. Las regulaciones de usos contenidas en las normas de los Planes Parciales correspondientes a los sectores referenciados en el artículo 116, se sustituyen por la regulación detallada en el apartado siguiente.

2. Son de aplicación las definiciones de los usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª, con las singularidades siguientes:

Sector 1. Playa:

Usos permitidos: Vivienda, Residencial (incluido Uso Hostelero Exclusivo regulado en el artículo 80), Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo y Aparcamiento.

Usos Prohibidos: Industria Reducida, Pequeña y Mediana.

Sector 2. Playa:

Usos Permitidos: Vivienda, Residencial (incluido Uso Hostelero Exclusivo regulado en el artículo 80), Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo y Aparcamiento.

Usos Prohibidos: Industria Reducida, Pequeña y Mediana.

Sector 3. Avda. Del Mar:

A) Zona 1. Residencial Extensiva Aislada.

Usos Permitidos: Vivienda (Unifamiliar), Deportivo, Sanitario y Religioso.

Usos Prohibidos: Vivienda (Plurifamiliar), Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Recreativo, Aparcamiento e Industria Reducida, Pequeña y Mediana.

B) Zona 2. Residencial Semi-Intensiva Agrupada.

Usos Permitidos: Vivienda (Unifamiliar o Plurifamiliar), Comercial, Deportivo, Sanitario, Religioso, Cultural y Recreativo.

Usos Prohibidos: Residencial, Oficinas, Aparcamiento e Industria Reducida, Pequeña y Mediana.

C) Zona 4. Suelo para Centros de Enseñanza Preescolar y Guardería.

Usos Permitidos: Cultural y Deportivo.

Usos Prohibidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento e Industria Reducida, Pequeña y Mediana.

D) Zona 5. Suelo para Servicios de Interés Público y Social (Comercial).

Usos Permitidos: Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso y Aparcamiento.

Usos Prohibidos: Vivienda, Residencial, Recreativo e Industria Reducida, Pequeña y Mediana.

Sector 4. "Barranc":

Usos Permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento e Industria Reducida.

Usos Prohibidos: Industria Pequeña y Mediana.

Sector 5. Parc Nord:

Usos Permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo excepto discotecas y establecimientos similares como Pubs, Aparcamiento e Industria Reducida.

Usos Prohibidos: Industria Pequeña y Mediana.

Barranc Sant Nicolau-Carrer Perú:

Usos Permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento e Industria Reducida.

Usos Prohibidos: Industria Pequeña y Mediana.

El Asombro:

Usos Permitidos: Vivienda, Residencial, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo y Aparcamiento.

Usos Prohibidos: Oficina e Industria Reducida, Pequeña y Mediana.

Estrellas De Gandia:

Usos Permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento e Industria Reducida.

Usos Prohibidos: Industria Pequeña y Mediana.

Porta De La Mar:

Usos Permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo y Aparcamiento.

Usos Prohibidos: Industria Reducida, Pequeña y Mediana.

Rafalcaid:

Usos Permitidos: Vivienda del encargado, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento, Industria Reducida y Pequeña.

*Efectuada una modificació puntual l'objecte de la qual és la reordenació d'usos a les parcel·les 1.1 i 2.1 del sector, amb l'abast següent: 879,66 m² destinats a aparcament privat passen a tindre un ús terciari comercial i 926,99 m² d'aquest ús es destinen a aparcament privat, amb la qual cosa la parcel·la 1.1, de 36.384,67 m² de superfície, es vincula a l'ús terciari, i la parcel·la 2.1 de 11.511,33 m² de superfície, a l'ús d'aparcament privat: tot això sense afectar els paràmetres d'edificabilitat i ocupacions màximes de parcel·les del Pla.* ***(3a MOD P.G. Modificació puntual usos a les parcel·les 1.1 i 1.2 del Sector "Rafalcaid", PP-589).***

*Efectuada una Correcció de dades del Pla General (PP-677) per a resoldre la dualitat d'usos i establir com a ús de part de la parcel·la adjudicada número 2 (descrita en la documentació gràfica) el de dotació comunitària (serveis d'interés públic) en compte de Xarxa Primària d'Equipaments Comunitaris, per ser l'ús assignat inicialment en el Pla Parcial sector Rafalcaid.*

Usos Prohibidos: Restantes de Vivienda, Residencial e Industria Mediana.

Benipeixcar:

Usos Permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo y Aparcamiento.

Usos Prohibidos: Industria Reducida, Mediana y Pequeña.

***NORMA 28a BIS DEL PLA GENERAL, SOBRE L'ANTIC SECTOR V "PARC NORD". (21a MOD PLA GENERAL: PROJECTE D'ADDICCIÓ AL PLA GENERAL DE L'ORDENACIÓ DE L'ANTIC SECTOR 5 PARC NORD, PP-619)***

*L'ordenació de la zona es grafia en la documentació gràfica, composta de: Plànol de Situació en relació a l'Estructura General i Orgànica del Territori i Plànol d'Ordenació (Plànol d'Ordenació antiga Junta Compensació).*

*S'estableixen les següents subzones:*

- *Subzona A: Illes 1, 2, 4, 5, 8, 9, 23 i 24*
- *Subzona B: Illes 3, 6, 7, 10, 11, 16, 17, 19 i 20*
- *Subzona C: Illes 13, 14, 15, 18, 21 i 22*
- *Subzona D: Illa 12*

***Condicions de l'edificació:***

***1. Tipus d'ordenació:***

*Serà el d'edificació aïllada, segons la subzona on es trobe es permeten les següents tipologies:*

- *Subzona A: Habitatge unifamiliar aïllat, es permet l'agrupament de fins a quatre habitatges adossant-se a límits.*
- *Subzona B: Habitatge unifamiliar adossat o agrupat, sent compatible amb l'habitatge unifamiliar aïllat.*
- *Subzona C: Habitatge plurifamiliar en blocs exempts, permetent-se els d'habitatge unifamiliar adossat i aïllat.*
- *Subzona D: Equipament Comercial, compatible amb l'ús hostaler i oficines.*

***2****. Són d'aplicació les definicions de la Norma 3a*

***3.*** *Les edificacions d'habitatge compliran les condicions d'habitabilitat, i les condicions generals dels serveis i instal·lacions la Norma 4a, i si és el cas, les condicions generals dels elements comuns de la Norma 5a*

***4.*** *Les edificacions compliran allò establert a la Norma 7a quant a condicions particulars de l'edificació aïllada, referides a medició de l'altura edificable, volades i definicions de separació mínima a límits, edificabilitat màxima i mínima, dimensions màximes de l'edificació i ocupació màxima de parcel·la.*

***5. Parcel·la mínima edificable:***

*Es fixa per a cada subzona:*

*Subzona A:*

- *Superfície parcel·la mínima 400 m²;*
  *agrupació de 2 habitatges: 700 m²*
  *agrupació de 3 habitatges: 1.100 m²*
  *agrupació de 4 habitatges: 1.400 m²*
- *Façana parcel·la mínima: 14 m.*
- *Diàmetre del cercle inscriptible en la parcel·la: 12 m.*

*Subzona B:*

- *Superfície parcel·la mínima 200 m²;*
- *Façana parcel·la mínima: 8 m.*
- *Diàmetre del cercle inscriptible en la parcel·la: 6 m.*
- *Densitat: 1 habitatge cada 200 m² de parcel·la.*

*Subzona C:*

- *Superfície parcel·la mínima 450 m²;*
- *Façana parcel·la mínima: 18 m.*
- *Diàmetre del cercle inscriptible en la parcel·la: 16 m.*
- *Densitat: un habitatge cada 120 m²*

*Subzona D:*

- *Superfície parcel·la mínima 200 m²*

***6. Altura màxima edificable i nombre màxim de plantes.***

*Subzona A i B:*

- *Altures: II.*
- *Altura reguladora màxima: 8 m.*
- *Espais allotjats en coberta: En el cas de coberta a dues aigües amb una inclinació màxima del 45% es permetrà l'habilitació de l'espai interior amb una altura màxima en carener de 2,2 m. Aquest espai computarà a efectes de volum un 30%.*

*Subzona C:*

- *Altures: V.*
- *Altura reguladora màxima: 16,75 m.*
- *Sobre la altura màxima de cornisa només es permetrà ampits de terrassa, elements tècnics de les instal·lacions, caixes d'escales i trasters. Aquests últims només podran ocupar el 20% de l'espai de coberta i hauran d'estar reculats 3 m de la façana i patis o estar integrats en coberta.*

*Subzona D:*

- *Altures: III.*

*- Altura reguladora màxima: 14 m.*

***7. Edificabilitat màxima.***

*Subzona A: 0,42 m²/m²*

*Subzona B: 0,6 m²/m²*

*Subzona C: 1,25 m²/m²*

*Subzona D: 1,25 m²/m²*

***8. Separació mínima a límits, a front de parcel·la i distàncies entre edificacions dintre de la mateixa parcel·la.***

*Subzona A:*

- *A vials: 3 m.*
- *A límits: 3 m.*

*Subzona B:*

- *A vials: 4 m.*
- *A límits: no obligatori.*
- *Possibilitat de reculada a límits: si, un mínim de 3 m.*

*Subzona C:*

- *A vials: 4 m, a excepció de l'illa 3, en la qual no serà obligatòria la separació a vials excepte en el que recau al ferrocarril, que serà de 3 m.*
- *A límits: 4 m, a excepció de l'illa, en què serà de 2 m.*
- *Distància mínima entre blocs: 8 m.*

*Subzona D:*

- *A vials d'amplària inferior a 6 m: 5 m.*
- *A la resta de vials: 3 m. en almenys un 25 % del perímetre definit per l'alineació exterior de l'illa.*
- *A límits: no obligatori.*
- *Possibilitat de reculada a límits: si, un mínim de 3 m.*

***9. Ocupació màxima de parcel·la.***

*Subzona A: 30 %*

*Subzona B i C: la derivada de les separacions a fronts i límits de parcel·la.*

*Subzona D: 60%*

***10. Tancaments de parcel·la.***

*Subzona A:*

*1) Serà obligatori el tancament en las línees de parcel·la que donen a via pública o zones verdes. En les línees mitgeres amb altres parcel·les serà dispensable el tancament, per acord exprés entre els propietaris afectats formalitzat davant notari.*

*2) Altura màxima: 2 m. de gelosia, metàl·lica o vegetal amb altura màxima d'obra opaca de 1,5 m.*

*Subzones B, C i D: és d'aplicació el que disposa l'article 28*

***11. Edificacions auxiliars.***

*Quan les edificacions secundàries vagen adossades a l'edificació principal, mantindran una unitat arquitectònica integrada.*

*Cas de construir-se a l'interior de la parcel·la sense estar adossada a l'edificació principal, s'observaran les següents condicions:*

*Subzona A:*

*1. Cotxeres: es considera cotxera la construcció tancada o no tancada, destinada a aparcament de vehicles, tant públic com privat.*

*a) Cotxera tancada: sempre que no depasse un 1,5 m. d'alineació oficial del carrer i del límit de la parcel·la, cas contrari haurà de recular-se 3 m. respecte de l'alineació del carrer i límit de parcel·les contant a l'efecte de volum i ocupació.*

*b) Cotxera no tancada: la construcció de les cotxeres no tancades es realitzarà mitjançant piles, columnes i en cap cas mitjançant murs de càrrega o paraments tancats. Es recularan un mínim de 1,5 m. respecte de l'alineació oficial del carrer i del límit de parcel·la. No contarà a l'efecte de volum ni d'ocupació. L'altura màxima serà de 2,5 m. i 30 m² d'ocupació.*

*2. Pèrgoles: Es consideren com a tals les construccions no tancades destinades a crear zones d'ombra per a l'esplai i el descans als espais lliures de l'interior de la parcel·la. Les característiques de la seua construcció, superfície, altura i reculades a límits i alineació oficial del carrer seran iguals al de les cotxeres no tancades.*

*3. Porxos: Es considera com a tals les construccions obertes al menys en un 50 % del seu perímetre. Es reculerà com a mínim 3 m. respecte de l'alineació oficial del carrer i límit. Contarà a l'efecte de volum i ocupació.*

*4. Paellers, barbacoes, safarejos, estenedors, dutxes i similars: Es consideren como a tals les construccions no tancades per als usos que el seu propi nom indica i que compliran les següents condicions:*

*a) Quan es realitzen sense cap tipus de coberta, es recularan como a mínim 3 m. de l'alineació oficial exterior o de carrer i 1 m. dels límits de parcel·la.*

*b) Quan es realitzen amb coberta es recularan com a mínim 3 m. de l'alineació oficial exterior o de carrer i 3 m. respecte dels límits de parcel·la.*

*c) Es permet la protecció d'aquestes construccions mitjançant gelosia, sempre que l'altura total no sobrepassa 2 m. i el basament massís del qual no supere 1,5 m.*

*5. Piscines: compliran les següents condicions:*

*a) Piscina soterrada o semisoterrada: Es reculará 1 m. dels límits de parcel·la i alineació de carrer sempre que no sobreïsca 1,5 m. sobre la rasant.*

*b) Piscina sobre la rasant del terreny: Es reculará un mínim de 3 m. respecte dels límits i vial, contant a l'efecte d'ocupació i volum, sempre que sobreïsca més de 1,5 m. sobre la rasant del terreny.*

*c) Caseta depuració: Complirà les mateixes condicions que la pròpia piscina.*

*6. Frontons i pistes de tenis: compliran les següents condicions:*

*a) Els paraments opacs dels frontons es tractaran adequadament, mitjançant acabats similars als de l'edificació.*

*b) Tant els paraments opacs como les tanques metàl·liques que delimiten aquest tipus de instal·lacions esportives, hauran de recular-se, com a mínim 3 m. tant de vials como de límits de parcel·la.*

*L'altura màxima dels paraments opacs no podrà sobrepassar l'altura màxima de cornisa de l'edificació.*

*Subzona B:*

*1.- Dintre de l'espai format per la reculada obligatòria de l'edificació respecte de l'alineació del carrer es permetran les construccions auxiliars següents: cotxeres no tancades, pèrgoles, paellers, barbacoes, safarejos, estenedors, dutxes o similars, piscines soterrades o semisoterrades.*

*2.- Queden prohibides les cotxeres tancades, porxos, piscina sobre la rasant del terreny, frontons i pistes de tenis, que*

*només podran realitzar-se en l'espai d'ocupació de l'edificació, amb les degudes precaucions en el cas d'adossar-se al límit en relació a l'emissió de fums de barbacoes i paellers y humitats de piscines i similars respecte del confrontant.*

*3.- La normativa aplicable a les construccions auxiliars permeses a l'espai de retir obligatori, seran les especificades per a les construccions auxiliars en la subzona A, construccions auxiliars dintre dels habitatges unifamiliars aïllats.*

*Subzona C:*

*1.- Dintre de l'espai format per la reculada obligatòria de l'edificació, es permetran les construccions auxiliars següents: cotxeres no tancades, pèrgoles, barbacoes, safarejos, estenedors, dutxes o similars, piscines soterrades o semisoterrades i pistes de tenis.*

*2. Queden prohibides les cotxeres tancades, porxos, piscines sobre la rasant del terreny i frontons, els quals només podran realitzar-se en l'espai d'ocupació de l'edificació.*

*3.- La normativa aplicable a les construccions auxiliars permeses en l'espai de retir obligatori, seran les especificades per a la subzona A, construccions auxiliars dintre dels habitatges unifamiliars aïllats.*

***12. Dimensions màximes de l'edificació:***

*Subzona C:*

*Longitud màxima edificació.50 m.*

***13. Aparcaments.***

*Subzona A i B: Serà obligatòria la reserva d'1 plaça d'aparcament per habitatge.*

*Subzona C: Serà obligatòria la reserva d'1 plaça d'aparcament per habitatge i d'1 plaça per cada 100 m² de local comercial.*

*Subzona D: Serà obligatòria la reserva d'1 plaça d'aparcament per cada 150 m² d'edificació.*

*Per al còmput de superfícies i dimensions s'estarà al que disposa la Norma 10a*

***14. Condicions d'ús.***

*Són d'aplicació les definicions d'usos de la Norma 8a i els límits a les condicions per al funcionament de les activitats de la Norma 9a*

*Subzones A, B i C:*

*Usos Permesos: Habitatge, residencial, comercial, oficines, cultural, esportiu, sanitari, religiós, recreatiu (tret de discoteques i establiments similars com pubs), aparcament i industria reduïda.*

*Usos Prohibits: Industria petita i mitjana.*

*Subzona D:*

*Usos Permesos: Comercial, hostaler i oficines*

*Usos Prohibits: els restants.*

***15.** L'exacció de les quotes d'urbanització pendents de pagament, gestionades en el seu dia per la Junta de Compensació, podrà exigir-se per la via que procedisca pels qui hi estigueren legitimats, a tal efecte, l'Ajuntament col·laborarà facilitant la documentació necessària per a l'efectivitat dels cobraments.*

***16.** Les obres del tram del mur del ferrocarril se sufragaran, si és el cas, per aquells legalment obligats, en qualsevol de les formes permeses per la legislació urbanística o de Règim Local.*

***17.** Durant la vigència d'aquestes Normes, quedaran derogades les determinacions contingudes en la Norma Urbanística 28 del Pla General de 1999 referides al Sector 5 Parc Nord, sense perjudici de la seua aplicació com a dret supletori.*

## NORMA 29ª. SUELO URBANIZABLE.

### Artículo 119 . Ámbito, Categorías, Áreas de Reparto, Sectores y Unidades de Ejecución.

**1.** Comprende las áreas o sectores de suelo no incluido en las clases de suelo no urbanizable y urbano.

**2.** El suelo urbanizable se subdivide en las categorías siguientes:

A) Suelo Urbanizable en Ejecución.

B) Suelo Urbanizable Sectorizado.

C) Suelo Urbanizable No Sectorizado.

**3.** Las Áreas de Reparto, los Sectores y las Unidades de Ejecución se definen en las Fichas incorporadas a los artículos siguientes.

**4. Infraestructuras provisionales:** La implantación de determinadas infraestructuras (suministro de agua potable) en alguno de los sectores del suelo urbanizable en ejecución y sectorizado tiene un carácter provisional, debido a razones técnicas que imposibilitan una solución definitiva de las mismas en el momento actual, lo que obliga a diferir su implantación a un momento posterior. A causa de la falta de sincronía en la implantación de todos los elementos que constituyen las cargas de urbanización y con el fin de hacer efectivo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 67 de la LRAU, se habilita expresamente al Ayuntamiento, al amparo del artículo 80 de dicha Ley, para el establecimiento de un canon de urbanización que permita la implantación de las infraestructuras definitivas y su costeamiento por los titulares de inmuebles en el momento en que se realicen aquéllas. A tales efectos, se dejará constancia expresa de ello en los correspondientes instrumentos de equidistribución de las distintas unidades de ejecución afectadas.

### Artículo 120. Suelo Urbanizable en Ejecución.

**1.** Incluye los sectores con Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas (PDAI) aprobados o en tramitación.

**2.** Esta categoría de suelo se asimila a la categoría del Suelo Urbanizable Sectorizado y las condiciones para su desarrollo son las contenidas en los instrumentos de planeamiento sectoriales o generales que adquieran vigencia.

**3.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se incorporan las Fichas correspondientes a los sectores incluidos en esta categoría del suelo urbanizable.

**4.** En dichos sectores se prohiben todos los actos de edificación y uso del suelo, salvo los que se realicen en ejecución del planeamiento.

# ÁREA UIR 2

**SUPERFICIE: 18.129 + 4.052**

**A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL**

El área UIR 2 de uso residencial, dispone de expediente de homologación aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de 4/11/96 (DOGV 18/12/96). Queda situado en la zona de la Playa de Gandia, junto a la Carretera CV-605, entre las unidades de ejecución del suelo urbano Kentucky 1 y 2.

**B) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| USO TIPOLÓGICO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| DENSIDAD MÁXIMA | 50 VIV/HA. Total 91 viv. |
| ALTURA MÁXIMA | TRES PLANTAS (BAJA Y DOS) |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA | 0,40 M2/M2 |
| CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN | Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector. |
| AFECCIONES Y CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN | 1.Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la Carretera Natzaret Oliva, cuya titularidad es de la Excma. Diputación Provincial. |

**C) CONDICIONES DE GESTIÓN**

**C- 1 RED DE SANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| TIPO | Unitaria |
| PUNTO DE VERTIDO PLUVIALES | Red Municipal de Saneamiento |
| CONDICIONES DE CALCULO | Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación |
| PUNTO DE CONEXIÓN DE AGUAS RESIDUALES | Red Municipal de Saneamiento |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales. |

**C-2 RED DE AGUA POTABLE**

| | |
|---|---|
| PUNTO DE CONEXIÓN | Directamente de la Red Municipal de Agua Potable. |
| DOTACIÓN | 370 l./ habitante /día |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia. |

**C-3 RED ALUMBRADO PÚBLICO**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-4 RED VIARIA**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-5 RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA**

| | |
|---|---|
| Superficie | 4.052 m2 |
| Localización | Equipamientos de Beniopa. |

**D) DETERMINACIÓN Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los arts. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al Área de Reparto y al Sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del Sector de 0,40 m2/m2.

Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.

Superficie del Sector Ss=18.129 m2

Superficie Red Primaria adscrita Srp=4.052 m2

Superficie total Área Reparto. Sar=22.181 m2

Zonificación: Residencial

Edificabilidad bruta. E=0.40 m2/m2

Edificación total Área Reparto. A=7.252 m2

Aprovechamiento tipo Área Reparto Atar=0.12

Aprovechamiento tipo sector Ats=0.147

Aprovechamiento subjetivo propietarios. 1.917,51 uds.

Excedente de aprovechamiento

RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.

a) Propietarios del Sector.

Aprovechamiento subjetivo As=Ss*0,9*Atar=5.334,49 uds.

b) 10% Administración

Aprovechamiento Aa=0,1*AR= 725,20 uds.

c) Propietarios Red primaria

Aprovechamiento subjetivo Asrp=Ss*0,9*(Ats-Atar)= 1.192,31 uds.

**E) CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU PROGRAMACIÓN**

El sector no contiene ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

# ÁREA MAR-2

**SUPERFICIE: 191.010 + 28.651**

**A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL**

El área Mar 2, de uso residencial, permite completar la conexión en un continuo urbano entre Gandia y el Grau, siguiendo la previsiones del PGOU del año 1983, completa la urbanización de la margen izquierda de la carretera Gandia Grau y completa la urbanización de la Avda. del Mar, con el mismo tratamiento ya iniciado, dado que la Avenida del Mar figura como sistema General en el anterior PGOU.

Queda delimitado por :

Norte y Sur con terrenos de Suelo Urbano.

Este con carretera de acceso al Puerto de Gandia.

Oeste con Ferrocarril de Gandia al Puerto.

**B) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| USO TIPOLÓGICO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| DENSIDAD MÁXIMA | 30 VIV/HA. Total 573 viv. |
| ALTURA MÁXIMA | A determinar en Plan Parcial |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA | 0,38 m2/m2 |
| CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN | Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector. |
| AFECCIONES Y CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN | Por ser colindante con ferrocarriles, deberá obtener la autorización oportuna. |

**C) CONDICIONES DE GESTIÓN**

**C- 1 RED DE SANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| TIPO | Unitaria |
| PUNTO DE VERTIDO PLUVIALES | Colector existente en Carretera de acceso de Grau |
| CONDICIONES DE CALCULO | Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación |
| PUNTO DE CONEXIÓN DE AGUAS RESIDUALES | Colector existente en Carretera de acceso de Grau |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales. |

**C-2 RED DE AGUA POTABLE**

| | |
|---|---|
| PUNTO DE CONEXIÓN | Tubería existente junto a carretera acceso al Grau |
| DOTACIÓN | 370 l./ habitante /día |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia. |

**C-3 RED ALUMBRADO PÚBLICO**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-4 RED VIARIA**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-5 RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA**.

| | |
|---|---|
| Superficie | 28.651 m2 |
| Localización | Equipamientos Beniopa, Parc Alqueria Martorell y Parc Nord. |

**D) DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los arts. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.
Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al Área de Reparto y al Sector.
En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del Sector de 0,38 m2/m2.
Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.
Superficie del Sector Ss=191.010 m2
Superficie Red Primaria adscrita Srp=28.651 m2
Superficie total Área Reparto. Sar=219.661 m2
Zonificación: Residencial
Edificabilidad bruta. E=0.38m2/m2
Coeficiente Corrector. C=1
Edificación total Área Reparto. A=72.584 m2
Aprovechamiento objetivo AR=Ss*E*C=72.584 m2
Aprovechamiento tipo Área Reparto Atar=0,3304347
Aprovechamiento tipo sector Ats=0.38
Aprovechamiento subjetivo propietarios.
Excedente de aprovechamiento
RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.
a) Propietarios del Sector.
Aprovechamiento subjetivo As=Ss*0,9*Atar=56.805 m2
b) 10% Administración
Aprovechamiento Aa=0,1*AR= 7.258 m2
c) Propietarios Red primaria
Aprovechamiento subjetivo Asrp=Ss*0,9*(Ats-Atar)= 8.521 m2

**E) CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU PROGRAMACIÓN**

El sector no contiene ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación, en estos momentos se encuentra en trámite el expediente de homologación.

# ÁREA BENIETO

**SUPERFICIE: 272.433 +14.959 +40.120**

**A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL**

El sector queda delimitado al Norte, con Suelo Urbano consolidado de uso Industrial; al sur con variante de la CN-332; al Este con la actual CN-332, a ceder al Ayuntamiento y al Oeste con el nuevo trazado e la CV-680.

El Sector es de uso Industrial, figurando en el vigente Plan General como Suelo Urbanizable No Programado, siendo conveniente su desarrollo para facilitar la salida de parcelas con este uso al Mercado

**B) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| USO TIPOLÓGICO GLOBAL | Industrial |
| DENSIDAD MÁXIMA | --- |
| ALTURA MÁXIMA | A determinar en Plan Parcial |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA | 0,60M2/M2 |
| CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN | Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector. |
| AFECCIONES Y CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN | Por ser colindante con carretera del Estado y de la Diputación Provincial, deberá obtener las autorizaciones oportunas. |

**C) CONDICIONES DE GESTIÓN**

**C- 1 RED DE SANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| TIPO | Separativa |
| PUNTO DE VERTIDO PLUVIALES | Río Serpis |
| CONDICIONES DE CALCULO | Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación. |
| PUNTO DE CONEXIÓN DE AGUAS RESIDUALES | Colectores Generales de la Safor, actualmente en construcción. |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales. |

**C-2 RED DE AGUA POTABLE**

| | |
|---|---|
| PUNTO DE CONEXIÓNDOTACIÓN | 25 m3 / día y Hectárea. |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia. |

**C-3 RED ALUMBRADO PÚBLICO**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-4 RED VIARIA**

| | |
|---|---|
| Condiciones | |

**C-5 RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA**.

| | |
|---|---|
| Superficie | 40.120 m2 |
| Localización | Parc Alqueria de Martorell y Ronda Perimetral Anexa. |

**D) DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los arts. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.
Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al Área de Reparto y al Sector.
En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del Sector de 0,60 m2/m2.
Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.
Superficie del Sector Ss=272.433 m2
Superficie dominio Público variante Sdp=14.959 m2
Superficie Red Primaria adscrita Srp=40.120
Superficie total Área Reparto. Sar=327.512 m2
Zonificación: Industrial
Edificabilidad bruta. E=0.60 m2/m2
Coeficiente Corrector. C=1
Edificación total Área Reparto. A=163.460 m2
Aprovechamiento objetivo AR=Ss*E*C=163.460 m2
Aprovechamiento tipo Área Reparto Atar=0.499096
Aprovechamiento tipo sector Ats=0.60
Aprovechamiento subjetivo propietarios.
Excedente de aprovechamiento
RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.
a) Propietarios del Sector.
Aprovechamiento subjetivo As=Ss*0,9*Atar=130.093 m2
b) 10% Administración
Aprovechamiento Aa=0,1*AR= 16.346 m2
c) Propietarios Red primaria
Aprovechamiento subjetivo Asrp=Ss*0,9*(Ats-Atar)= 18.021 m2

**E) CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU PROGRAMACIÓN**

El sector no contiene ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación, en estos momentos se está tramitando la homologación del sector.

**Artículo 121. Suelo Urbanizable Sectorizado.**

**1.** Incluye los sectores con ámbitos delimitados y condiciones para su desarrollo definidas.

**2.** Son los comprendidos en las Fichas que se incorporan.

**3.** En esta categoría de suelo, mientras los sectores no se hallen en alguna de las situaciones a que alude el artículo 120, sólo podrán autorizarse excepcionalmente los usos y obras de carácter provisional en las condiciones establecidas en el artículo 58.5 de la LRAU.

# ÁREA UIR-1

**SUPERFICIE: 1.363.951 + 136.395**

**A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL**

El área Uir 1 de uso residencial, se proyecta como ensanche de la playa en la zona norte hasta el Parque Público colindante con el Río Vaca limite con el termino municipal de Xeraco.

Queda delimitado por la Carretera CV- 605, Parque Público Uir 1 y Parque Público Uir 2.

El Parque Público Uir 1, que tiene una extensión superficial de 103.509 m2, se contabilizará totalmente como red primaria adscrita al área, estando el resto de red primaria adscrita por determinar.

**B) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| USO TIPOLÓGICO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| DENSIDAD MÁXIMA | 10 VIV/HA. |
| ALTURA MÁXIMA | DOS PLANTAS (BAJA Y PRIMERA) |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA | 0,144 M2/M2 / Total 1364 viv. |
| CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN | Los sectores en que se pueda dividir la zona deberán abarcar obligatoriamente franjas normales a la carretera Natzaret – Oliva y con una profundidad de la totalidad del área. |
| AFECCIONES Y CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN | 1.Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la Carretera Natzaret Oliva, cuya titularidad es de la Excma. Diputación Provincial.<br>2. Deberá cumplir la legislación de aguas en lo que respecta al Río Vaca.<br>3. Deberá cumplir la legislación de Costas. |

**C) CONDICIONES DE GESTIÓN**

**C- 1 RED DE SANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| TIPO | Separativa |
| PUNTO DE VERTIDO PLUVIALES | Río Vaca, con disposición de dos Depósitos de retención de 10000 m3 de capacidad cada uno de ellos, y tubería de evacuación de 1500 mm de diámetro y estación de bombeo previa al vertido al Río Vaca con capacidad para 6 m3/s. |
| CONDICIONES DE CALCULO | Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación. |
| PUNTO DE CONEXIÓN DE AGUAS RESIDUALES | Estación de bombeo situada en Tres Anclas, con tubería de diámetro 400 mm, que garantice la estanqueidad. Se aconseja fibra de vidrio o hormigón con camisa de chapa en todas aquellas zonas en que se prevea tráfico pesado. |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales. |

**C-2 RED DE AGUA POTABLE**

| | |
|---|---|
| PUNTO DE CONEXIÓN | Directamente del Deposito de Bombas Horizontales (Playa 3), junto a CV-605, con un diámetro mínimo de 200 mm.<br>Se debería ejecutar un anillo perimetral del mismo diámetro para igualar presiones en el sector. |
| DOTACIÓN | 370 l./ habitante/día |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia. |

**C-3 RED ALUMBRADO PÚBLICO**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-4 RED VIARIA**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-5 RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA**.

| | |
|---|---|
| Superficie | 136.395 |
| Localización | Parque Público junto al Suelo Urbano de la Playa de Gandia y resto de superficie a determinar |

**D) DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los arts. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.
Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al Área de Reparto y al Sector.
En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del Área, como suma de posibles sectores, de 0,144 m2/m2.
Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.
Superficie del Sector Ss= 1.363.951 m2
Superficie Red Primaria adscrita Srp= 136.395 m2
Superficie total Área Reparto. Sar= 1.500.346 m2
Zonificación: Residencial
Edificabilidad bruta. E= 0,144 m2/m2
Edificación total Área Reparto. A= 196.409 m2
Aprovechamiento tipo Área Reparto Atar= 0,13091
Aprovechamiento tipo sector Ats= 0,144
Excedente de aprovechamiento 35.711 uds.
RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.
a) Propietarios del Sector.
Aprovechamiento subjetivo As=Ss*0,9*Atar= 160.698 uds.
b) 10% Administración
Aprovechamiento Aa=0,1*AR= 19.641 uds.
c) Propietarios Red primaria
Aprovechamiento subjetivo Asrp=Ss*0,9*(Ats-Atar)= 16.070 uds.

**E) CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU PROGRAMACIÓN**
En caso de programar sectores de dimensiones menores que el área, la delimitación de estos se realizaría como se ha indicado anteriormente.
En cuanto a su ejecución deberán tenerse en cuenta obligatoriamente las condiciones establecidas para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
El sector no contiene ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

# ÁREA UNIVERSITAT

**SUPERFICIE: 90.334+17.308**

**A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL**

El área Universidad, se proyecta como ensanche de la zona del Grau, en virtud de la modificación nº13 del Plan General de Ordenación Urbana.

Queda delimitado por la Carretera Séquia del Rey, prolongación de la CV-605, acceso norte al Puerto de Gandia y suelo urbano del Grau de Gandia.

**B) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| USO TIPOLÓGICO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| DENSIDAD MÁXIMA | 75 VIV/HA. Total 677 viv. |
| ALTURA MÁXIMA | A determinar en Plan Parcial |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA | 1,1 M2/M2 |
| CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN | Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector. |
| AFECCIONES Y CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN | 1.Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la Carretera Natzaret Oliva, cuya titularidad es de la Excma. Diputación Provincial. |

**C) CONDICIONES DE GESTIÓN**

**C- 1 RED DE SANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| TIPO | Separativa |
| PUNTO DE VERTIDO PLUVIALES | Río San Nicolás junto a la Estación de Bombeo " EL Pont" |
| CONDICIONES DE CALCULO | Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación |
| PUNTO DE CONEXIÓN DE AGUAS RESIDUALES | Estación de bombeo "El Pont", con un diámetro mínimo de 400 mm. En el supuesto de que la tubería discurra por terrenos en donde se prevea tráfico pesado, se realizará con fibra de vidrio o hormigón con alma de chapa. |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales. |

**C-2 RED DE AGUA POTABLE**

| | |
|---|---|
| PUNTO DE CONEXIÓN | Directamente de la Red Municipal de Agua Potable existente en la Rotonda de la Carretera Séquia del Rey. El diámetro mínimo de la acometida será de 200 mm |
| DOTACIÓN | 370 l./ habitante /día |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia. |

**C-3 RED ALUMBRADO PÚBLICO**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-4 RED VIARIA**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-5 RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA**.

| | |
|---|---|
| Superficie | 17.308 m2 |
| Localización | Universidad. |

**D) DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los arts. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.
Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al Área de Reparto y al Sector.
En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del Sector de 1,1 m2/m2.
Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.
Superficie del Sector Ss=90.334 m2
Superficie Red Primaria adscrita Srp=17.308m2
Superficie total Área Reparto. Sar=107.642 m2
Zonificación: Residencial
Edificabilidad bruta. E=1.1 m2/m2
Edificación total Área Reparto. A=99.367 m2
Aprovechamiento tipo Área Reparto Atar=0,92313
Aprovechamiento tipo sector Ats=1,1
Aprovechamiento subjetivo propietarios. 24.317 uds.
Excedente de aprovechamiento
RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.
a) Propietarios del Sector.
Aprovechamiento subjetivo As=Ss*0,9*Atar= 75.051 m2
b) 10% Administración
Aprovechamiento Aa=0,1*AR= 9.937 uds.
c) Propietarios Red primaria
Aprovechamiento subjetivo Asrp=Ss*0,9*(Ats-Atar)= 14.380 uds.

**E) CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU PROGRAMACIÓN**

El sector no contiene ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

# ÁREA MOLÍ SANTA MARIA

**SUPERFICIE: 27.230+3.104**

**A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL**

El área del Molí de Santa Maria de uso Residencial, queda situada en un espacio delimitado por el Suelo Urbano del Grau de Gandia y el Río San Nicolás, constituyendo un espacio residual que conviene potenciar dada su situación en la marginal izquierda del Río citado.

**B) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| USO TIPOLÓGICO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| DENSIDAD MÁXIMA | 20 VIV/HA. Total 55 viv. |
| ALTURA MÁXIMA | A determinar en Plan Parcial |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA | 0,288 M2/M2 total. |
| CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN | Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector. |
| AFECCIONES Y CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN | Por ser colindante con el Río San Nicolás, deberá obtener la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Xúquer. |

**C) CONDICIONES DE GESTIÓN**

**C- 1 RED DE SANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| TIPO | Separativa |
| PUNTO DE VERTIDO PLUVIALES | Río San Nicolás junto a la Estación de Bombeo " EL Pont" |
| CONDICIONES DE CALCULO | Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación |
| PUNTO DE CONEXIÓN DE AGUAS RESIDUALES | Estación de bombeo "El Pont", con un diámetro mínimo de 400 mm. En el supuesto de que la tubería discurra por terrenos en donde se prevea tráfico pesado, se realizará con fibra de vidrio o hormigón con alma de chapa. |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales. |

**C-2 RED DE AGUA POTABLE**

| | |
|---|---|
| PUNTO DE CONEXIÓN | Directamente de la Red Municipal de Agua Potable existente junto a la Estación de Bombeo "El Pont". El diámetro mínimo de la acometida será de 200 mm |
| DOTACIÓN | 370 l./ habitante /día |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia. |

**C-3 RED ALUMBRADO PÚBLICO**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-4 RED VIARIA**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-5 RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA**.

| | |
|---|---|
| Superficie | 3.104 m2 |
| Localización | Parque Público Alqueria del Duc. |

**D) DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los arts. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.
Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al Área de Reparto y al Sector.
En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del Sector de 0,40 m2/m2.
Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.
Superficie del Sector Ss=27.230 m2
Superficie Red Primaria adscrita Srp=3.104m2
Superficie total Área Reparto. Sar=30.334 m2
Zonificación: Residencial
Edificabilidad bruta. E=0,288 m2/m2
Edificación total Área Reparto. A=7.842 m2
Aprovechamiento tipo Área Reparto Atar=0,25853
Aprovechamiento tipo sector Ats=0.288
Excedente de aprovechamiento 1.506 uds.
RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.
a) Propietarios del Sector.
Aprovechamiento subjetivo As=Ss*0,9*Atar= 6.336 uds.
b) 10% Administración
Aprovechamiento Aa=0,1*AR= 784 uds.
c) Propietarios Red primaria
Aprovechamiento subjetivo Asrp=Ss*0,9*(Ats-Atar)= 722 uds,

**E) CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU PROGRAMACIÓN**

El sector no contiene ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

# ÁREA MARENYS DE RAFALCAID

**SUPERFICIE: 67.890+7.739**

**A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL**

El área que se proyecta es de uso residencial, y según el plan General vigente los terrenos delimitados están clasificados como suelo urbanizable no programado, aún cuando este clasificaba mucha mayor superficie que la que actualmente se clasifica. El área tiene como objetivos específicos mantener una clasificación ya existente reduciendo su extensión por posibles perjuicios derivados de ser una zona con riesgo de inundaciones y permitir completar la ordenación de un suelo urbano ya existente.

Queda delimitada al Norte por suelo urbano; al Sur por suelo no urbanizable común (Área 2); al Este por el Mar Mediterráneo y al Oeste por Suelo no urbanizable común.

**B) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| USO TIPOLÓGICO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| DENSIDAD MÁXIMA | 20 VIV/HA. Total 136 viv. |
| ALTURA MÁXIMA | A determinar en Plan Parcial |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA | 0,288 M2/M2 total. |
| CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN | Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector, en cuyo ámbito se incluye la red primaria del viario local por su vinculación al sector (art. 22.1.D) in fine LRAU). Por las características excepcionales de la actuación, derivadas de su emplazamiento y del aprovechamiento asignado por el Plan, se entiende comprendida en el ámbito de aplicación del artículo 67.1.B), en relación con los artículos 30 y 50.4 de la LRAU. |
| AFECCIONES Y CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN | Por ser colindante con la Ribera del Mar, deberá solicitar la oportuna autorización ante la Dirección General de Costas. |

**C) CONDICIONES DE GESTIÓN**

**C- 1 RED DE SANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| TIPO | Unitaria |
| PUNTO DE VERTIDO PLUVIALES | Colector General de la Safor |
| CONDICIONES DE CALCULO | Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación |
| PUNTO DE CONEXIÓN DE AGUAS RESIDUALES | Colector General de la Safor |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales. |

**C-2 RED DE AGUA POTABLE**

| | |
|---|---|
| PUNTO DE CONEXIÓN | Directamente de la Red Municipal de Agua Potable existente en el camino de acceso principal al área. |
| DOTACIÓN | 370 l./ habitante /día |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia. |

**C-3 RED ALUMBRADO PÚBLICO**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-4 RED VIARIA**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-5 RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA**.

| | |
|---|---|
| Superficie | 7.739 m2 |
| Localización | Parque Público Alqueria del Duc. |

**D) DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los arts. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al Área de Reparto y al Sector.
En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del Sector de 0,288 m2/m2.
Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.
Superficie del Sector Ss=67.890 m2
Superficie Red Primaria adscrita Srp=7.739 m2
Superficie total Área Reparto. Sar=75.629 m2
Zonificación: Residencial
Edificabilidad bruta. E=0,288 m2/m2
Edificación total Área Reparto. A=19.552 m2
Aprovechamiento tipo Área Reparto Atar=0,25853
Aprovechamiento tipo sector Ats=0,288
Excedente de aprovechamiento 3.756 uds.
RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.
a) Propietarios del Sector.
Aprovechamiento subjetivo As=Ss*0,9*Atar= 15.796 uds.
b) 10% Administración
Aprovechamiento Aa=0,1*AR= 1.955 uds.
c) Propietarios Red primaria
Aprovechamiento subjetivo Asrp=Ss*0,9*(Ats-Atar)= 1.801 uds.

**E) CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU PROGRAMACIÓN**
El sector no contiene ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

# ÁREA BENIOPA-PASSEIG

**SUPERFICIE: 164.288+25.629**

**A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL**

El área Beniopa-Passeig es de uso eminentemente residencial, con una evidente función dentro del ámbito del Plan General por su emplazamiento y características, dado que constituye el remate final del Paseo por su linde Oeste, sirviendo al tiempo de separación entre la zona urbana y el Suelo no urbanizable protegido agrícola.

**B) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:**

| | |
|---|---|
| USO TIPOLÓGICO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| DENSIDAD MÁXIMA | 50 VIV/HA. Total 821 viv. |
| ALTURA MÁXIMA | A determinar en Plan Parcial |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA | 0,72 M2/M2 total. |
| CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN | Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector. |
| AFECCIONES Y CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN | Por ser colindante con cauces (Barranc de Beniopa) y con la CV-675, deberá obtener las autorizaciones oportunas. Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector, en cuyo ámbito se incluye la red primaria del viario local por su vinculación al sector (art. 22.1.D) in fine LRAU). Por las características excepcionales de la actuación, derivadas de su emplazamiento y del aprovechamiento asignado por el Plan, se entiende comprendida en el ámbito de aplicación del artículo 67.1.B), en relación con los artículos 30 y 50.4 de la LRAU. |

**C) CONDICIONES DE GESTIÓN**

**C- 1 RED DE SANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| TIPO | Separativa |
| PUNTO DE VERTIDO PLUVIALES | Barranco de Beniopa. El diámetro de la canalización será de 1500 mm. |
| CONDICIONES DE CALCULO | Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación |
| PUNTO DE CONEXIÓN DE AGUAS RESIDUALES | Colector existente en Paseo/. El colector de conexión tendrá un diámetro mínimo de 400 mm, debiendo realizarse con fibra de vidrio o hormigón con camisa de chapa, siempre que discurra por zonas en que se prevea tráfico pesado. |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales. |

**C-2 RED DE AGUA POTABLE**

| | |
|---|---|
| PUNTO DE CONEXIÓN | Solución Provisional: Directamente de la Red Municipal de Agua Potable existente en cruce Barranco de Beniopa y de cruce Paseo/<br>Solución Definitiva: A través del Anillo Perimetral de Estabilización de presiones y homogeneización de calidades. |
| DOTACIÓN | 370 l./ habitante /día |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia. |

**C-3 RED ALUMBRADO PÚBLICO**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-4 RED VIARIA**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-5 RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA**.

| | |
|---|---|
| Superficie | 25.629 m2 |
| Localización | Espacios Deportivos junto a Parc País Valencià. |

**D) DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**.

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los arts. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.
Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al Área de Reparto y al Sector.
En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del Sector de 0,72 m2/m2.
Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.
Superficie del Sector Ss=164.288 m2
Superficie Red Primaria adscrita Srp=25.629 m2
Superficie total Área Reparto. Sar=189.917 m2
Zonificación: Residencial
Edificabilidad bruta. E=0,72 m2/m2
Edificación total Área Reparto. A=189.917 m2
Aprovechamiento tipo Área Reparto Atar=0,62284
Aprovechamiento tipo sector Ats=0,72
Excedente de aprovechamiento 26.195 uds.
RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.
a) Propietarios del Sector.
Aprovechamiento subjetivo As=Ss*0,9*Atar=92.092 uds.
b) 10% Administración
Aprovechamiento Aa=0,1*AR= 11.829 uds.
c) Propietarios Red primaria
Aprovechamiento subjetivo Asrp=Ss*0,9*(Ats-Atar)= 14.366 uds.

**E) CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU PROGRAMACIÓN**
El sector no contiene ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.
En atención a las características excepcionales de la actuación, derivadas de su emplazamiento, del aprovechamiento asignado por el Plan y de las evidentes expectativas de programación, se entiende comprendida en el ámbito de aplicación del artículo 67.1.B), en relación con los artículos 30 y 50.4 de la LRAU.

# ÁREA BENIPEIXCAR-2

**SUPERFICIE: 35.398+5.274**

**A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL**

El Área de uso residencial, tiene como función relevante dentro del Plan General la de desarrollar un vacío que se crea entre el suelo urbano existente de uso residencial y el suelo urbano de uso industrial que se sitúa en el límite del termino municipal de Gandia. Queda delimitado por

Norte: Suelo Urbano Residencial; Sur, Suelo Urbano Industrial; Este C/ Letor Romero y Oeste, Suelo Urbano Residencial, termino municipal de Benirredrá y Suelo No Urbanizable Común (área 2). El sector es atravesado por la prolongación de la Calle Miguel Báez Litri, que forma parte de la red primaria local.

**B) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| USO TIPOLÓGICO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| DENSIDAD MÁXIMA | 45VIV/HA. Total 159 viv. |
| ALTURA MÁXIMA | A determinar en Plan Parcial |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA | 0,648 M2/M2 total. |
| CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN | Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector, en cuyo ámbito se incluye la red primaria del viario local por su vinculación al sector (art. 22.1.D) in fine LRAU). Por las características excepcionales de la actuación, derivadas de su emplazamiento y del aprovechamiento asignado por el Plan, se entiende comprendida en el ámbito de aplicación del artículo 67.1.B), en relación con los artículos 30 y 50.4 de la LRAU. |
| AFECCIONES Y CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN | No existen afecciones por legislación sectorial.. |

**C) CONDICIONES DE GESTIÓN**

**C- 1 RED DE SANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| TIPO | Unitaria |
| PUNTO DE VERTIDO PLUVIALES | Ovoide existente en rotonda cruce de Miguel Báez Litri con acceso a Benirredrá. |
| CONDICIONES DE CALCULO | Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación |
| PUNTO DE CONEXIÓN DE AGUAS RESIDUALES | Ovoide existente en rotonda cruce de Miguel Báez Litri con acceso a Benirredrá. |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales. |

**C-2 RED DE AGUA POTABLE**

| | |
|---|---|
| PUNTO DE CONEXIÓN | Solución Provisional: Directamente de la Red Municipal de Agua Potable existente en acceso a Benirredrá.<br>Solución Definitiva: A través del Anillo Perimetral de Estabilización de presiones y homogeneización de calidades. |
| DOTACIÓN | 370 l./ habitante /día |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia. |

**C-3 RED ALUMBRADO PÚBLICO**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-4 RED VIARIA**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-5 RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA**.

| | |
|---|---|
| Superficie | 5.274 m2 |
| Localización | A determinar. |

**D) DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**
De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los arts. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.
Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.
En cumplimiento del art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al Área de Reparto y al Sector.
En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del Sector de 0,648 m2/m2.
Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.
Superficie del Sector Ss=35.398 m2
Superficie Red Primaria adscrita Srp=5.274m2
Superficie total Área Reparto. Sar=40.672 m2
Zonificación: Residencial
Edificabilidad bruta. E=0,648 m2/m2
Edificación total Área Reparto. A=22.938 m2
Aprovechamiento tipo Área Reparto Atar=0,56397
Aprovechamiento tipo sector Ats=0,648
Excedente de aprovechamiento 4.971 uds.
RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.
a) Propietarios del Sector.
Aprovechamiento subjetivo As=Ss*0,9*Atar=17.967 uds.
b) 10% Administración
Aprovechamiento Aa=0,1*AR= 2.294 uds.
c) Propietarios Red primaria
Aprovechamiento subjetivo Asrp=Ss*0,9*(Ats-Atar)=2.677 uds.

**E) CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU PROGRAMACIÓN**
El sector no contiene ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

# ÁREA BENIPEIXCAR-3

**SUPERFICIE: 109.191+16.269**

**A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL**

El Área de uso residencial, tiene como función relevante dentro del Plan General la de desarrollar un vacío que se crea entre el suelo urbano existente de uso residencial y el suelo urbano de uso industrial que se sitúa en el límite del termino municipal de Gandia. Queda delimitado por

Norte: Suelo Urbano Residencial y calle Rafelcofer; Sur, Ronda de Gandia; Este C/ Red primaria local y Oeste, Suelo Urbano Residencial. El sector es atravesado por la prolongación de la Calle Miguel Báez Litri, que forma parte de la red primaria local.

**B) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| USO TIPOLÓGICO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| DENSIDAD MÁXIMA | 45 VIV/HA. Total 491 viv. |
| ALTURA MÁXIMA | A determinar en Plan Parcial |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA | 0,648 M2/M2 total. |
| CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN | Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector, en cuyo ámbito se incluye la red primaria del viario local por su vinculación al sector (art. 22.1.D) in fine LRAU). Por las características excepcionales de la actuación, derivadas de su emplazamiento y del aprovechamiento asignado por el Plan, se entiende comprendida en el ámbito de aplicación del artículo 67.1.B), en relación con los artículos 30 y 50.4 de la LRAU. |
| AFECCIONES Y CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN | No existen afecciones por legislación sectorial. |

**C) CONDICIONES DE GESTIÓN**

**C- 1 RED DE SANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| TIPO | Separativa |
| PUNTO DE VERTIDO PLUVIALES | Río Serpis |
| CONDICIONES DE CALCULO | Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación |
| PUNTO DE CONEXIÓN DE AGUAS RESIDUALES | Colector existente en calle Rafelcofer. ( Antiguo Colector que proviene de la zona Oeste de la Safor) |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales. |

**C-2 RED DE AGUA POTABLE**

| | |
|---|---|
| PUNTO DE CONEXIÓN | Solución Provisional: Directamente de la Red Municipal de Agua Potable existente en Calle Letor Romero.<br>Solución Definitiva: A través del Anillo Perimetral de Estabilización de presiones y homogeneización de calidades. |
| DOTACIÓN | 370 l./ habitante /día |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia. |

**C-3 RED ALUMBRADO PÚBLICO**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-4 RED VIARIA**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-5 RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA**.

| | |
|---|---|
| Superficie | 16.269 |
| Localización | A determinar |

**D) DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**.

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los arts. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.
Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al Área de Reparto y al Sector.
En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del Sector de 0,648 m2/m2.
Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.
Superficie del Sector Ss=109.191 m2
Superficie Red Primaria adscrita Srp=16.269 m2
Superficie total Área Reparto. Sar=125.460 m2
Zonificación: Residencial
Edificabilidad bruta. E=0,648 m2/m2
Edificación total Área Reparto. A=70.756 m2
Aprovechamiento tipo Área Reparto Atar=0,56397
Aprovechamiento tipo sector Ats=0,648
Excedente de aprovechamiento 15.334 uds.
RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.
a) Propietarios del Sector.
Aprovechamiento subjetivo As=Ss*0,9*Atar=55.422 uds.
b) 10% Administración
Aprovechamiento Aa=0,1*AR= 7.076 uds.
c) Propietarios Red primaria
Aprovechamiento subjetivo Asrp=Ss*0,9*(Ats-Atar)= 8.258 uds.

**E) CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU PROGRAMACIÓN**
El sector no contiene ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

# ÁREA SANTA ANNA

**SUPERFICIE: 43.355+6.460**

**A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL**

El Área de Santa Anna, de uso residencial, viene a completar un espacio que se sitúa entre el actual barrio de Santa Anna y el Barranco de Beniopa, completando así una calva urbana, de gran importancia por servir de nexo de unión entre ambos lados del Barranco. Presenta los siguientes límites:

Norte, Suelo Urbano Industrial; Sur Barranco de Beniopa, Este Barranco de Beniopa y Oeste Suelo Urbano Residencial.

**B) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| USO TIPOLÓGICO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| DENSIDAD MÁXIMA | 45 VIV/HA. Total 195 viv. |
| ALTURA MÁXIMA | A determinar en Plan Parcial |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA | 0,648 M2/M2 total. |
| CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN | Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector. |
| AFECCIONES Y CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN | Por ser colindante con cauces (Barranc de Beniopa), deberá obtener la autorización oportuna. |

**C) CONDICIONES DE GESTIÓN**

**C-1 RED DE SANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| TIPO | Separativa |
| PUNTO DE VERTIDO PLUVIALES | Barranco de Beniopa. |
| CONDICIONES DE CALCULO | Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación |
| PUNTO DE CONEXIÓN DE AGUAS RESIDUALES | Estación de bombeo Santa Anna. |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales. |

**C-2 RED DE AGUA POTABLE**

| | |
|---|---|
| PUNTO DE CONEXIÓN | Solución Provisional: Directamente de la Red Municipal de Agua Potable que del pozo de Santa Anna atraviesa el sector y cruza a República Argentina.Solución Definitiva: A través del Anillo Perimetral de Estabilización de presiones y homogeneización de calidades. |
| DOTACIÓN | 370 l./ habitante /día |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia. |

**C-3 RED ALUMBRADO PÚBLICO**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-4 RED VIARIA**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-5 RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA**.

| | |
|---|---|
| Superficie | 6.460 m2 |
| Localización | A determinar |

**D) DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**.

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los arts. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.
Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al Área de Reparto y al Sector.
En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del Sector de 0,648 m2/m2.
Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.
Superficie del Sector Ss=43.355 m2
Superficie Red Primaria adscrita Srp=6.460 m2
Superficie total Área Reparto. Sar=49.815 m2
Zonificación: Residencial
Edificabilidad bruta. E=0,648 m2/m2
Edificación total Área Reparto. A=49.815 m2
Aprovechamiento tipo Área Reparto Atar=0,56397
Aprovechamiento tipo sector Ats=0,648
Excedente de aprovechamiento 6.088 uds.
RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.
a) Propietarios del Sector.
Aprovechamiento subjetivo As=Ss*0,9*Atar=22.006 uds.
b) 10% Administración
Aprovechamiento Aa=0,1*AR= 2.809 uds.
c) Propietarios Red primaria
Aprovechamiento subjetivo Asrp=Ss*0,9*(Ats-Atar)= 3.279 uds.

**E) CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU PROGRAMACIÓN**
El sector no contiene ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones objetivas para su programación.

# ÁREA BENIOPA

**SUPERFICIE: 20.182+3.007**

**A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL**

Completar un perímetro urbano, que permita el cierre ordenado de la zona de Beniopa y una mayor disponibilidad de suelo de uso residencial.

Linda Norte con suelo no urbanizable común, Sur suelo urbano Beniopa, Este Parc Públic y Oeste suelo urbano Beniopa.

**B) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| USO TIPOLÓGICO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| DENSIDAD MÁXIMA | 45 VIV/HA. Total 91 viv. |
| ALTURA MÁXIMA | A determinar en Plan Parcial |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA | 0,648 M2/M2 total. |
| CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN | Por sus características y dimensiones, se ejecutará en un único sector. |
| AFECCIONES Y CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN | No existen afecciones por razones de legislación sectorial. |

**C) CONDICIONES DE GESTIÓN**

**C- 1 RED DE SANEAMIENTO**

| | |
|---|---|
| TIPO | Unitaria. |
| PUNTO DE VERTIDO PLUVIALES | Red municipal existente. |
| CONDICIONES DE CALCULO | Las incluidas en la ordenanza municipal de aplicación |
| PUNTO DE CONEXIÓN DE AGUAS RESIDUALES | Red municipal existente. |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de esta red deberán cumplir las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales. |

**C-2 RED DE AGUA POTABLE**

| | |
|---|---|
| PUNTO DE CONEXIÓNDOTACIÓN | 320 l./ habitante /día |
| OTRAS CONDICIONES | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia. |

**C-3 RED ALUMBRADO PÚBLICO**

| | |
|---|---|
| Condiciones | Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia |

**C-4 RED VIARIA**

| | |
|---|---|
| Condiciones: Los elementos de la red, serán los normalizados por el Ayuntamiento de Gandia | |

**C-5 RED PRIMARIA DOTACIONAL ADSCRITA**.

| | |
|---|---|
| Superficie | 3.007 m2 |
| Localización | A determinar. |

**D) DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los arts. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un área de reparto que comprende toda el área y la red primaria adscrita.
Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamientos referidos al Área de Reparto y al Sector.
En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del Sector de 0,648 m2/m2.
Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.
Superficie del Sector Ss=20.182 m2
Superficie Red Primaria adscrita Srp=3.007m2
Superficie total Área Reparto. Sar=23.189 m2
Zonificación: Residencial
Edificabilidad bruta. E=0,648 m2/m2
Edificación total Área Reparto. A=13.078 m2
Aprovechamiento tipo Área Reparto Atar=0,56397
Aprovechamiento tipo sector Ats=0648
Excedente de aprovechamiento 2.834 uds.
RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.
a) Propietarios del Sector.
Aprovechamiento subjetivo As=Ss*0,9*Atar=10.244 uds.
b) 10% Administración
Aprovechamiento Aa=0,1*AR= 1.308 uds.
c) Propietarios Red primaria
Aprovechamiento subjetivo Asrp=Ss*0,9*(Ats-Atar)= 1.526 uds.

**E) CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU PROGRAMACIÓN**
El sector no contiene ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo, no precisando de otras condiciones. objetivas para su programación.

**Artículo 122. Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

**1.** Incluye los terrenos clasificados como suelo urbanizable sin ámbitos delimitados ni condiciones para su desarrollo definidas.

**2.** El régimen urbanístico de los terrenos comprendidos en esta categoría del suelo urbanizable es el determinado en la legislación urbanística y, en especial, el definido en la Disposición Adicional Segunda de La Ley del Suelo No Urbanizable, con sujeción a las condiciones establecidas en los artículos 126.2 y 3 y 127.2 y 3 de estas Normas, en función de su emplazamiento en las Áreas 1 o 2, respectivamente, del suelo no urbanizable común. **3.** En el ámbito no sectorizado donde se emplaza el aparcadero de vehículos pesados, junto a la Estación de Servicio de la carretera de Albaida (Verdú), se mantendrán los usos autorizados en su día, hasta tanto se programe el futuro sector.

**Artículo 123. Directrices de la estrategia de evolución urbana y condiciones para la programación de actuaciones integradas.**

**1.** Las condiciones para la programación de actuaciones integradas del suelo urbanizable son las contenidas en las Fichas incorporadas a los artículos 120 y 121.

**2.** El orden básico de prioridades para la ejecución de actuaciones integradas, en general, se establece en los términos siguientes:

A) Las **actuaciones integradas en el suelo urbano** se prevén en el ámbito de aquellas unidades de actuación delimitadas en el Plan General originario con operaciones de equidistribución y urbanización pendientes. En ellas el objetivo del Plan es la inmediata iniciación de los procedimientos que permitan culminar tales operaciones; siendo la urgencia el denominador común de estas actuaciones, no se establece ningún orden de prioridades en su ejecución y se llevarán a cabo simultánea o sucesivamente con arreglo a la programación que el Ayuntamiento, en colaboración con la iniciativa particular, determine.

B) Las **actuaciones integradas del suelo urbanizable** se ejecutarán con sujeción al orden de prioridades que se establece a continuación, con indicación de los elementos de la red primaria que se adscriben, de forma orientativa susceptible de alteración a través del correspondiente programa.

C) Salvo indicación expresa, la temporalidad de estas actuaciones se regirá por el principio de máxima flexibilidad, permitiéndose la anticipación o posposición de las mismas de forma razonada.

D) Se establece el siguiente **orden orientativo de las actuaciones integradas del suelo urbanizable**:

| SECTOR | SUPERFICIE | USO | RED PRIMARIA ADSCRITA | LOCALIZACIÓN |
|---|---|---|---|---|
| Mar–2 | 191.010 m² | Residencial | 28.651 m² | Parc Nord, Beniopa, Menéndez Pelayo. |
| Benieto | 287.392 m² | Almacenes Industrial | 40.120 m² | Parque Riu Serpis |
| Uir | 17.514 m² | Residencial | 4.052,13 m² | Zonas Deportivas Beniopa |
| Beniopa-Passeig | 164.288 m² | Residencial | 20.179 m² | Parc País Valencià, Zonas deportivas |
| Universitat | 89.964 m² | Residencial | 17.243,00 m² | Sistema General Universidad |

## *NORMA 29a BIS. NORMATIVA DEL SÒL DEFINIT COM A URBANITZABLE EN EL PLA GENERAL, QUE A HORES D'ARA HA ESDEVINGUT EN SÒL URBÀ, PEL SEU DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC.*

### *1. PLA PARCIAL SECTOR UIR-2. PLATJA DE GANDIA*

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 7 de juny de 2001 (PP-573).***

*ORDENANZAS*

*CAPITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.*

***Art. 1 .Naturaleza y ámbito de las Ordenanzas.***

*Las Ordenanzas regulan las actividades, construcciones o instalaciones que se realicen en el Sector Uir de la Playa de Gandia.*

*El Plan Parcial queda delimitado tal y como se ha definido anteriormente.*

***Art. 2 .Obligatoriedad.***

*Las presentes Ordenanzas así como todos los documentos serán obligatorios tanto para la administración como para los administrados. Conforme a lo dispuesto en el art.49 de la Ley 7/1985 y 65.2 y 70.2 de dicho texto legal, entrarán en vigor, transcurridos 15 días hábiles desde la publicación de su aprobación definitiva.*

***Art.3 .Normas Complementarias y Subsidiarias.***

*En lo no previsto en las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 21 de Julio de 1983, Homologación modificativa del Plan General de Ordenación Urbana aprobada por resolución del Conseller de O.P.U. y T. en fecha 7 de julio de 1999 y sus posteriores modificaciones, homologaciones o revisiones.*

***Art.4 . Terminología.***

*En cuanto a las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Ordenanzas regirán las siguientes referencias a la Homologación modificativa del Plan General de Ordenación Urbana aprobada por resolución del Conseller de O.P.U. y T. en fecha 7 de julio de 1999 :*

*a) Son de aplicación las definiciones de la Norma 3 .*

*b) Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones e la Norma 4 .*

*c) Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 7 en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas a medición de altura edificable, cierres de parcela, voladizos y definiciones de separación mínima a lindes,*

*edificabilidad máxima y mínima, edificaciones auxiliares y dimensiones máximas de la edificación.*

## *CAPITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO*

### *Art.5 .Clasificación del suelo.*

*En el Plan General de Ordenación Urbana citado, el suelo de este sector se clasifica como "Suelo urbanizable no Programado".*

*La Homologación del sector clasifica dicho suelo como "urbanizable".*

### *Art.6 . Calificación del Suelo.*

*El uso global fijado para esta zona en el Plan General de Ordenación urbana vigente es el de "Zona Residencial". La Homologación establece como Zonificación la de RESIDENCIAL AISLADA SEMIINTENSIVA.*

*Como usos pormenorizados, el presente Plan Parcial establece los siguientes:*
*- Uso Residencial Aislada Semiintensiva en las manzanas de aprovechamiento lucrativo privado.*
*- Uso de aparcamientos privados de dominio privado.*
*- Uso de espacios libres de dominio y uso público.*
*- Uso de zona escolar de dominio y uso público.*
*- Uso de infraestructuras CT de dominio privado adscrito a un servicio público. - Red viaria, aparcamientos y aceras peatonales.*

### *Art.7 .Estudio de Detalle.*

*Conforme a lo dispuesto en los arts. 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/94, las presentes Ordenanzas habilitan para la formulación de Estudios de Detalle con las finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados, y especialmente con la finalidad de reordenar volúmenes para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima, que permiten la parcelación urbanística.*

### *Art.8 . Proyectos de Urbanización.*

*Los proyectos de urbanización cumplirán los requisitos mínimos fijados en el art. 34 de la LRAU y el "Anexo 6" a la Memoria de este Plan Parcial y las condiciones del Capítulo VII del Titulo I del Reglamento de Planeamiento.*

*Las cargas de urbanización a sufragar por los propietarios afectados, de acuerdo con el art. 67 de la LRAU comprende los conceptos siguientes:*

*A) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.*
*B) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales.*

*C) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*
*D) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.*
*E) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas incluso el mobiliario urbano.*
*F) Redes de telefonía.*
*G) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones, plantaciones, instalaciones, etc. que deban desaparecer como exigencia del Plan.*
*H) El costo de redacción de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y otros documentos técnicos.*
*I) En su caso las obligaciones complementarias que asuma el adjudicatario del Programa.*
*J) El beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y sus gastos de gestión por ella.*
*K) Cualquier otro que viniera impuesto por norma de obligado cumplimiento.*

*No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes por extensión de redes de suministro con cargo a las Compa ías que presten el servicio de acuerdo con la reglamentación específica.*

***Art.9 .Gestión Urbanística.***

*Se delimitan una única Unidad de Ejecución que coincide con el ámbito del sector.*

## *CAPITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.*

### *SECCION I. ZONA RESIDENCIAL AISLADA SEMIINTENSIVA.*

***Art.10. Tipología.***

*Las construcciones de la zona residencial seguirán la tipología de la edificación aislada. Se permite la edificación unifamiliar o plurifamiliar.*

***Art.11. Solar mínimo edificable.***

*El solar mínimo edificable tendrá una fachada mínima de 12 mts., y una superficie de 400 m2.*

*Como excepción, se permiten dentro del ámbito del Sector las parcelas inferiores a la mínima siempre que quede garantizado su agregación urbanística a otras parcelas colindantes exteriores de la misma propiedad, de forma que formen unidades iguales o superiores a la parcela mínima definida en el párrafo anterior.*

***Art.12.Edificabilidad neta sobre parcela.***

*El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de 0.6277 m2/m2.*

***Art.13.Separación mínima a lindes y viales y normativa de situación de las edificaciones.***

*La separación mínima a viales será de 4,00 metros, destinandose esta franja a espacio libre privado.*

*La separación mínima a lindes se fija en 3,00 metros.*

*Se permite invadir las separaciones mínimas fijadas, con los vuelos del remate de la cubierta con 1 m. como alero máximo.*

***Art.14.Altura y número de plantas máximas.***

*El número máximo de plantas se fija en III(PB+II)*

*La altura máxima edificable correspondiente será de 9,00 m.*

*No se permiten terrazas accesibles ni construcciones sobre la altura máxima permitida.*

***Art.15. Aparcamientos Privados.***

*Se destinará a aparcamientos un mínimo de 1 plaza por cada unidad vivienda proyectada.*

*SECCION II. ZONA DE DOTACIONES EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA.*

***Art.16.Edificabilidad neta sobre parcela.***

*La edificabilidad neta sobre parcela, será para las diferentes zonas, la que se establece a continuación:*

*CENTROS DOCENTES..... 0,60 m2/m2.*

***Art.17.Separación mínima a lindes y viales.***

*La separación mínima a lindes y viales será de 3,00 mts. y 4,00 mts. respectivamente, en las zonas destinadas a Centros Docentes.*

***Art.18.Altura y número de plantas.***

*El número máximo de plantas se fija en II(PB+I)*

*La altura máxima edificable correspondiente será de 7,00 m.*

***CAPITULO IV. CONDICIONES DE USO.***

***Art.19.Uso principal.***

*El uso principal de este sector lo constituye el uso de vivienda, definido como:*

*-El destinado a alojamiento o residencia familiar.*

***Art.20. Usos permitidos.***

*Se permiten los usos de hostelero, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religiosos, recreativo y aparcamientos.*

***Art.21.Usos prohibidos.***

*Quedan prohibidos los usos Industrial peque a, mediana y reducida.*

***Art. 22. Usos públicos y privados.***

*La dotación de Zonas Verdes, Espacios Libres y Escolar serán de dominio y uso público. La infraestructuras Centros de Transformación son dotaciones patrimoniales del Ayuntamiento destinadas a Centros de Transformación y por tanto trasmisibles a favor de las empresas concesionarias del servicio. Las zona Residencial serán de dominio privado.*

## ***CAPITULO V. LICENCIAS Y COMPROMISOS.***

### ***Art.23.Otorgamiento de licencias.***

*Se someten a licencia todas las actuaciones que se realicen en el ámbito territorial de este Plan.*

*Para la solicitud de licencia, tramitación, etc., se estará a lo dispuesto en el Titulo IV de las Normas Urbanísticas del Plan General, que figura como Anexo a estas Ordenanzas.*

### ***Art.24.Compromisos.***

*Todos los propietarios tanto actuales como futuros, asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este Plan que quedarán reflejados en los documentos de compraventa o de otro tipo que se efectúen sobre las parcelas objeto de planeamiento.*

## *2. PLA PARCIAL SECTOR MAR-2.*

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 20 de novembre de 1998 (PP-564).***

*ORDENANZAS*

### *CAPITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.*

#### *Art. 1 .Naturaleza y ámbito de las Ordenanzas.*

*Las Ordenanzas regulan las actividades, construcciones o instalaciones que se realicen en el Sector "MAR-2" de Gandia.*

*El Plan Parcial queda delimitado tal y como se ha definido anteriormente.*

#### *Art. 2 .Obligatoriedad.*

*Las presentes Ordenanzas así como todos los documentos serán obligatorios tanto para la administración como para los administrados. Conforme a lo dispuesto en el art.49 de la Ley 7/1985 y 65.2 y 70.2 de dicho texto legal, entrarán en vigor, transcurridos 15 días hábiles desde la publicación de su aprobación definitiva.*

#### *Art.3 .Normas Complementarias y Subsidiarias.*

*En lo no previsto en las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 21 de Julio de 1983 y sus posteriores modificaciones, homologacines o revisiones.*

#### *Art.4 . Terminología.*

*Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Ordenanzas así como las condiciones generales se contienen en el Capítulo II, del Titulo II de las Normas Urbanísticas del Plan General anteriormente citado, que figuran como anexos a estas Ordenanzas, los cuales serán de aplicación en función de la zonificación correspondiente a cada parcela.*

### *CAPITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO*

#### *Art.5 .Clasificación del suelo.*

*En el Plan General de Ordenación Urbana citado, el suelo de este sector se clasifica como "Suelo urbanizable no Programado".*

*La Homologación del sector clasifica dicho suelo como "urbanizable".*

#### *Art.6 .Calificación del Suelo.*

*El uso global fijado para esta zona en el Plan General de Ordenación urbana vigente es el de "Zona Residencial". La Homologación mantiene dicha calificación global.*

*Como usos pormenorizados, el presente Plan Parcial establece los siguientes:*
*- Uso Residencial Aislada en las manzanas de aprovechamiento lucrativo privado.*
*- Uso de aparcamientos privados de dominio privado.*
*- Uso de espacios libres de dominio y uso público.*

*- Uso de zona escolar de dominio y uso público.*
*- Infraestructuras con inclusión de Transformador.*
*- Red viaria, aparcamientos y aceras peatonales.*

***Art.7 .Estudio de Detalle.***

*Conforme a lo dispuesto en los arts. 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/94, las presentes Ordenanzas habilitan para la formulación de Estudios de Detalle con las finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados, y especialmente con la finalidad de reordenar volúmenes para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima, que permiten la parcelación urbanística.*

***Art.8 .Parcelaciones.***

*No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación de este Plan Parcial, conforme establecen los art. 83 de la LRAU en relación con el Art. 259 de la Ley del Suelo, Texto Refundido RD 1/92.*

*Excepto las parcelas "indivisibles", según definición del artículo 95 de la Ley del Suelo RD 1345/1976, se podrá proceder a la parcelación urbanística, aún después de finalizado el expediente de Reparcelación.*

***Art.9 .Proyectos de Urbanización.***

*Los proyectos de urbanización cumplirán los requisitos mínimos fijados en el art. 34 de la LRAU y el "Anexo 6" a la Memoria de este Plan Parcial y las condiciones del Capítulo VII del Titulo I del Reglamento de Planeamiento.*

*Las cargas de urbanización a sufragar por los propietarios afectados, de acuerdo con el art. 67 de la LRAU comprende los conceptos siguientes:*

*A) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.*
*B) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales incluso conexiones hasta las redes preexistentes y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes.*
*C) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios incluso conexiones hasta las redes preexistentes y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes.*
*D) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público incluso conexiones hasta las redes preexistentes, desvío de lineas a subterráneas y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes..*
*E) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas incluso el mobiliario urbano.*

*F) Redes de telefonía incluso conexiones hasta las redes preexistentes, desvío de lineas a subterráneo y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes..*
*G) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones, plantaciones, instalaciones, etc. que deban desaparecer como exigencia del Plan.*
*H) El costo de redacción de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y otros documentos técnicos asi como de las publicaciones en boletines y periódicos.*
*I) En su caso las obligaciones complementarias que asuma el adjudicatario del Programa.*
*J) El beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y sus gastos de gestión por ella.*
*K) Cualquier otro que viniera impuesto por norma de obligado cumplimiento.*

*No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes por extensión de redes de suministro con cargo a las Compa ías que presten el servicio de acuerdo con la reglamentación específica.*

***Art.10 . Gestión Urbanística.***

*Se delimitan una única Unidad de Ejecución que coincide con el ámbito del sector y red primaria adscrita.*

## *CAPITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.*

### *SECCION I. ZONA RESIDENCIAL AISLADA SEMIINTENSIVA.*

***Art.11. Tipología.***

*Las construcciones de la zona residencial seguirán la tipología de la edificación aislada. Se permite la edificación unifamiliar o plurifamiliar entendida en un sentido amplio como conjunto de viviendas con elementos comunes.*

***Art.12.Solar mínimo edificable.***

*Se establecen dos casos diferentes en función de los objetivos de ordenación del Plan Parcial:*

*a) Manzanas n 4, 5, 6, 7, 8 y 9: El solar mínimo edificable lo constituye la totalidad de la manzana.*

*b) Manzanas n 1, 2, 3, 10, 11 y 12: El solar mínimo edificable tendrá una fachada mínima de 12 mts., y una superficie de 500 m2.*

***Art.13.Edificabilidad neta sobre parcela.***

*El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de 0.62277 m2/m2.*

***Art.14.Separación mínima a lindes y viales y normativa de situación de las edificaciones.***

*La separación mínima a viales será de 3,00 metros, destinandose esta franja a espacio libre privado.*

*La separación mínima a lindes se fija en 2,00 metros.*

*Se permite invadir las separaciones mínimas fijadas, con los vuelos del remate de la cubierta con 1 m. como alero máximo.*

***Art.15.Altura y número de plantas máximas.***

*El número máximo de plantas se fija en II (PB+I).*

*La altura máxima edificable correspondiente será de 7,50 m.*

*Cuando se construyan cubiertas inclinadas de teja o cualquier otro material, se permitirá la habilitación como pieza no habitable del espacio obtenido por la pendiente de la cubierta inclinada que nazca en el último forjado.*

***Art.16.Aparcamientos Privados.***

*Se destinará a aparcamientos un mínimo de 1 plaza por cada unidad vivienda proyectada.*

*SECCION II. ZONA DE DOTACIONES EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA.*

***Art.17.Edificabilidad neta sobre parcela.***

*La edificabilidad neta sobre parcela, será para las diferentes zonas, la que se establece a continuación:*

*CENTROS DOCENTES..... 0,50 m2/m2.*

***Art.18.Separación mínima a lindes y viales.***

*La separación mínima a lindes y viales será de 3,00 mts. y 4,00 mts. respectivamente, en las zonas destinadas a Centros Docentes.*

***Art.19.Altura y número de plantas.***

*El número máximo de plantas se fija en II (PB+I)*

*La altura máxima edificable correspondiente será de 7,50 m.*

***CAPITULO IV. CONDICIONES DE USO.***

***Art.20.Uso principal.***

*El uso principal de este sector lo constituye el uso de vivienda, definido como: el destinado a alojamiento o residencia familiar.*

***Art.21.Usos permitidos.***

*Se permiten los usos de hostelero, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religiosos, recreativo y aparcamientos.*

***Art.22.Usos prohibidos.***

*Quedan prohibidos los usos Industrial, almacenes y artesanal.*

***CAPITULO V. LICENCIAS Y COMPROMISOS.***

***Art.23.Otorgamiento de licencias.***

*Se someten a licencia todas las actuaciones que se realicen en el ámbito territorial de este Plan.*

*Para la solicitud de licencia, tramitación, etc., se estará a lo dispuesto en el Titulo IV de las Normas Urbanísticas del Plan General, que figura como Anexo a estas Ordenanzas.*

***Art.24. Compromisos.***

*Todos los propietarios tanto actuales como futuros, asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este Plan que quedarán reflejados en los documentos de compraventa o de otro tipo que se efectúen sobre las parcelas objeto de planeamiento.*

## 3. PLA PARCIAL SECTOR BENIETO – CIUTAT DEL TRANSPORT.

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 3 de juny de 1999 (PP-568).***

***Per la 1a MOD del Pla Parcial (PP-653), aprovada per Acord de data 2 de febrer de 2006, es modifiquen les Ordenances de la Secció II, Zona Serveis, articles 20 a 22 i 28, els quals apareixen ja en aquest text amb la nova redacció.***

ORDENANZAS

### CAPITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.

#### Art. 1. Naturaleza y ámbito de las Ordenanzas.

Las Ordenanzas regulan las actividades, construcciones o instalaciones que se realicen en el Sector "BENIETO-CIUDAD DEL TRANSPORTE" de Gandia.

El ámbito del Plan Parcial queda delimitado tal y como se ha definido anteriormente.

#### Art. 2 . Obligatoriedad.

Las presentes Ordenanzas así como todos los documentos serán obligatorios tanto para la administración como para los administrados. Conforme a lo dispuesto en el art.49 de la Ley 7/1985 y 65.2 y 70.2 de dicho texto legal, entrarán en vigor, transcurridos 15 días hábiles desde la publicación de su aprobación definitiva.

#### Art.3 .Normas Complementarias y Subsidiarias.

En lo no previsto en las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 21 de Julio de 1983 y sus posteriores modificaciones, homologaciones o revisiones.

#### Art.4 .Terminología.

Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Ordenanzas así como las condiciones generales se contienen en el Capítulo II, del Titulo II de las Normas Urbanísticas del Plan General anteriormente citado, que se entienden incorporados a estas Ordenanzas, los cuales serán de aplicación en función de la zonificación correspondiente a cada parcela.

### CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

#### Art.5 . Clasificación del suelo.

En el Plan General de Ordenación Urbana citado, el suelo de este sector se clasifica como "Suelo urbanizable no Programado".

La Homologación del sector clasifica dicho suelo como "urbanizable".

#### Art.6 .Calificación del Suelo.

*No se produce una correspondencia exacta entre los usos propuestos en el Proyecto de Homologación del Sector y los previstos en el Plan general de 1.983 y en el Plan General de 1.998 aprobado provisionalmente, toda vez que la homologación sectorial se inicia en el período comprendido entre la tramitación del Avance del Plan general de 1.998 y la redacción definitiva de dicho Plan General, perído en el que se produce una reestructuración de los usos de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

*Aunque la regulación de usos del Proyecto de Homologación del sector se ajusta a las previsiones esenciales de los Planes Generales de 1.983 y 1.998, se propone adaptar dicha regulación a la terminología contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General de 1.998, en los términos siguientes:*

*"Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8 del Plan general de 1.998 aprobado provisionalmente y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 9 .*

*Usos permitidos: Industria Mediana, Pequeña y Reducida, Comercial, Vivienda del encargado, Oficinas, Aparcamientos, Recreativo, Residencial, Cultural, Deportivo, Religioso y Sanitario limitado a prestaciones que no impliquen estancia hospitalaria.*

*Usos prohibidos: los restantes de los usos de Vivienda y Sanitario.*

*El Plan Parcial concreta para cada zona la implantación de los usos permitidos."*

***Art.7 .Estudio de Detalle.***

*Conforme a lo dispuesto en los arts. 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/94, las presentes Ordenanzas habilitan para la formulación de Estudios de Detalle con las finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados, y especialmente con la finalidad de reordenar volúmenes para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima, que permiten la parcelación urbanística.*

*Expresamente se habilita para la redacción se Estudios de Detalle en el ámbito de las manzanas completas D, E, F y G con la finalidad de reordenar volúmenes para el establecimiento de accesos y la consiguiente reordenación de parcelas urbanísticas. El Estudio de Detalle podrá regular la definición de parcela mínima edificable en su ámbito. Los accesos y/o espacios libres resultantes de la reordenación mantendrán siempre su titularidad privada, incluidos los servicios públicos e infraestructuras que se precisen hasta su conexión con los generales del sector. Se entenderá que la parcela mínima que defina el Estudio de Detalle dá frente a un espacio público, cuando dé frente a uno de los accesos o espacios libres de titularidad privada que ordene el propio Estudio de Detalle.*

***Art.8 .Proyectos de Urbanización.***

*Los proyectos de urbanización cumplirán los requisitos mínimos fijados en el art. 34 de la LRAU y el "Anexo 6" a la Memoria de este Plan Parcial y las condiciones del Capítulo VII del Titulo I del Reglamento de Planeamiento.*

*Las cargas de urbanización a sufragar por los propietarios afectados, de acuerdo con el art. 67 de la LRAU comprende los conceptos siguientes:*

*A) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.*
*B) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales incluso conexiones hasta las redes preexistentes y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes.*
*C) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios incluso conexiones hasta las redes preexistentes y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes.*
*D) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público incluso conexiones hasta las redes preexistentes, desvío de lineas a subterráneas y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes..*
*E) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas incluso el mobiliario urbano.*
*F) Redes de telefonía incluso conexiones hasta las redes preexistentes, desvío de lineas a subterráneo y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes..*
*G) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones, plantaciones, instalaciones, etc. que deban desaparecer como exigencia del Plan.*
*H) El costo de redacción de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y otros documentos técnicos asi como de las publicaciones en boletines y periódicos.*
*I) En su caso las obligaciones complementarias que asuma el adjudicatario del Programa.*
*J) El beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y sus gastos de gestión por ella.*
*K) Cualquier otro que viniera impuesto por norma de obligado cumplimiento.*

*No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes por extensión de redes de suministro con cargo a las Compa ías que presten el servicio de acuerdo con la reglamentación específica.*

### ***Art.9 .Gestión Urbanística.***

*Se delimitan una única Unidad de Ejecución que coincide con el ámbito del sector y red primaria adscrita.*

## ***CAPITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.***

### ***Art.10. Zonificacion.***

*A los efectos de estas ordenanzas, se agruparán las distinas zonas en tres grupos de análogas características de la edificación.*

*Zona de Almacenes-Industrial y Zona de Trasnsportes, Talleres y Almacenes.*

*Zona de Servicios.*

*Zona de Dotaciones.*

## ***SECCION I. ZONA ALMACENES-INDUSTRIAL Y .ZONA TRANSPORTES. TALLERES-ALMACENES.***

### ***Art.11. Tipología.***

*Las construcciones de esta zona seguirán la tipología de la edificación aislada.*

### ***Art.12.Solar mínimo edificable.***

*La parcela mínima edificable cumplirá las condiciones siguientes:*

*a) Tendrá una superficie mínima de 1.000 m2*

*b) El frente de parcela será igual o superior a 20 metros.*

*c) En la manzana A se cumplirá además que las medianeras de las parcelas sean normales a fachada con desviaciones máximas de +-5 y que la profundidad de la parcela será la mitad o la totalidad de la manzana no admitiendose profundidades menores.*

### ***Art.13.Edificabilidad neta sobre parcela.***

*La edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo será de 0,80 m2/m2 en las manzanas A y B y de 0,90 m2/m2 en la manzana C. En el cómputo de dicha edificación se incluye la superficie ocupada en planta por toda la construcción de uso y tipología nave industrial, independientemente de las entreplantas destinadas al referido uso industrial que se construyan. Las construcciones destinadas a uso de oficinas o vivienda vinculada a la empresa, sí computan a efectos de edificabilidad aunque se encuentren situadas dentro de la proyección de la nave principal. El volumen de toda la edificación no superará los 8 m3/m2.*

### ***Art.14.Separación mínima a lindes y viales y normativa de situación de las edificaciones.***

*La separación mínima a viales será de 6,00 metros y a lindes de 3,00 metros.*

### ***Art.15. Altura y número de plantas máximas.***

*La altura máxima de la edificación será de 10,00 metros, sin limitación del número de plantas o entreplantas de uso industrial. El número de plantas edificables para uso de oficinas o vivienda vinculada a la empresa, será de dos plantas siempre que no supere el 30% de la superficie del solar.*

### ***Art. 16. Ocupacion máxima de parcela.***

*La ocupación máxima de parcela será del 75%, definida como el resultado de dividir la proyección ortogonal de las superficies edificadas por la superficie de la parcela.*

### ***Art.17. Aparcamientos Privados.***

*Será obligatorio la reserva de aparcamientos de vehiculos ligeros de un mínimo de 1 plaza por cada 100 m2 de edificacion proyectada.*

***Art.18.Usos permitidos.***

*Industria Mediana, Peque a y Reducida, Comercial, Vivienda del encargado, Oficinas, Aparcamientos, Recreativo, Residencial, Cultural, Deportivo, Religioso y Sanitario limitado a prestaciones que no impliquen estancia hospitalaria.*

***Art.19.Usos prohibidos.***

*Quedan prohibidos los restantes de los usos de Vivienda y Sanitario.*

**SECCION II.ZONA SERVICIOS.(1a MOD PP-653)**

**Art. 20. Definición.**

Comprende las manzanas identificadas como D, E, F y G destinadas a los siguientes usos preferentes:

| | |
|---|---|
| MANZANA D | HOTEL |
| MANZANA E | ADMINISTRACION Y SERVICIOS |
| MANZANA F** | HOSTELERIA |
| MANZANA G** | COMERCIAL Y SERVICIOS |

**Art.21.Tipología y condiciones estéticas de la edificación.**

**1.** Tipología

Las construcciones de esta zona seguirán la tipología de la edificación aislada.

**2.** Condiciones estéticas de la edificación aplicables a todas las manzanas de la zona de servicios.

a) Consideración general.

Del conjunto de especificaciones establecidas en el presente artículo de condiciones estéticas de la edificación tendrán carácter de determinaciones vinculantes aquellas que se refieran a cuestiones de volumen y forma de los edificios, criterios generales de composición, materiales, colores, texturas y acabados. Tendrán carácter de determinaciones indicativas el resto de especificaciones de condiciones estéticas de la edificación no contempladas en los apartados anteriores.

b) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Se perseguirá una imagen sencilla y limpia, de volúmenes puros, con las instalaciones bien protegidas e insertadas en el conjunto.

c) Criterios de composición.

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de elementos comunes que compongan estéticamente el conjunto y que serán inalterables por los propietarios individuales, adaptándose su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipologia en general a lo reflejado en el presente documento.

Las fachadas tendrán en su composición, como criterio general, las siguientes características:

a.. La cubierta se resolverá con soluciones de cubierta plana o similar salvo soluciones de cubiertas singulares.

b. Todos los paramentos exteriores ofrecerán calidad de obra acabada e integrada en el conjunto estético, aun cuando se prevea que vayan a quedar ocultos.

c. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

d) Fachadas. Materiales.

Se habrán de tener en cuenta las condiciones establecidas para los elementos y materiales que le afecten. Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja y elementos singulares (núcleos de conexiones...).

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán ofrecer calidad de obra terminada.

Las construcciones auxiliares, si las hubiere, deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

e) Marquesinas.

Se permitirán marquesinas sobre los núcleos de acceso y los huecos de planta baja, siendo la altura libre mínima desde la acera de 4 m y el canto de 12 cm. Se podrá exceptuar de estos requisitos a las marquesinas que obedezcan a un diseño singular.

f) Elementos superpuestos de fachada.

Los anuncios se dispondrán, tanto en tamaño como su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc., que sin sobresalir más de 15 cm tampoco perjudique la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.

Las salidas de humos y aire en fachada no podrán estar por debajo de los 3 metros.

g) Cerramientos de parcelas.

En aras a la formalización de un único conjunto se prohíbe de forma expresa el cerramiento de parcela en los frentes a la alineación exterior, salvo en las entradas específicas a las zonas de aparcamiento o en aquellas parcelas que por su uso específico lo demanden.

Las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas se tratarán con pavimento de hormigón, baldosa hidráulica, piedras naturales, cerámico o con plantación de especies vegetales.

Las cercas entre parcelas colindantes serán opcionales, y, en el caso de que existan, serán preferentemente de macizos arbustivos.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Los espacios libres de edificación en el interior de las parcelas se urbanizarán y conservarán adecuadamente. Las cercas de cerramiento formarán parte armoniosamente integrada con el conjunto de la edificación.

**3.** Condiciones estéticas de la edificación aplicables.

Obligatoriamente a la manzana E.

En concreto, y para la manzana E, se fija la altura, en metros, de la nueva edificación con los siguientes valores:

-Altura libre entre plantas: Distancia entre el pavimento y el techo: En planta baja será de 5,30 m y en plantas primera y segunda, 3 m.

-Altura de planta: Distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos: Según gráfico adjunto.

Se permite un margen de tolerancia de ± 5 cm por planta por adecuación a los sistemas constructivos concretos, sin que se pueda sobrepasar la altura máxima establecida en el planeamiento de rango superior fijada en 12 m (medida desde la rasante de la acera o, en su caso, de la cota de planta baja hasta la cara inferior del último forjado).

a) Las plantas bajas de los locales serán predominantemente acristaladas, rematándose los macizos que pertenecen a la composición del edificio (y por tanto son inalterables por las actuaciones a realizar en los locales) con calidades análogas a las del resto de fachada.

b) Las plantas superiores a la baja contarán con huecos de eje horizontal dominante, que preferentemente serán corridos formando bandas de 1,50 m de altura.

Se utilizarán los siguientes materiales:

En planta baja:

Elementos huecos: Carpintería metálica.

Elementos opacos: Ladrillo cara vista o bloque de hormigón visto.

Revestimiento prefabricado de hormigón o metálico.

Hormigón visto.

En plantas primera y segunda:

Elementos huecos: Carpintería metálica.

Elementos opacos: Revestimiento prefabricado de hormigón o metálico.

**Art.22.Solar mínimo edificable.**

En las manzanas D y E el presente plan parcial establece una parcelación obligatoria que se grafía en el plano de ordenación de parcelación obligatoria, donde se especifican las parcelas mínimas edificables.
En las manzanas F y G la parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:
Superficie mínima 1.000 m².
Fachada mínima a vial público 20 m.
Figura mínima inscribible 20 m × 30 m.

**Art.23.Edificabilidad neta sobre parcela.**

La edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo será de 1,12 m2/m2.

**Art.24. Separación mínima a lindes y viales y normativa de situación de las edificaciones.**

La separación mínima a viales será de 6,00 metros.

La ordenación de las edificaciones en cada manzana se podrá regular por medio de un Estudio de Detalle habilitado expresamente por estas ordenanzas para definir parcelas mínimas de menores dimensiones o con el propio Proyecto de Edificación.

Las edificaciones no podrán ocupar la zona de aparcamientos privados que se proyecta en la zona central de la plaza circular situada a una linea paralela a 15 metros desde la alineación exterior.

**Art.25.Altura y número de plantas máximas.**

La altura máxima de la edificación será de 12,00 metros y III plantas en las manzanas E, F y G. Y de 17.00 metros y V plantas en la manzana D.

**Art. 26. Ocupacion máxima de parcela.**

La ocupación máxima de parcela será del 75%, definida como el resultado de dividir la proyección ortogonal de las superficies edificadas por la superficie de la parcela.

**Art.27.Aparcamientos Privados.**

Se destinará a aparcamientos un mínimo de 1 plaza de vehículos ligeros por cada 100 m2 de edificacion proyectada.

**Art.28.Usos permitidos.**

La manzana denominada «D» se destina a HOTEL Y ANEXOX. Dentro de ella cabrán preferentemente, sin un carácter exclusivo ni excluyente, los usos de establecimientos hoteleros, residencias colectivas, apartotel y similares, y servicios anexos como salas de usos múltiples, salas de fiesta, cines, espectáculos, recreativos, juegos, comerciales y otros análogos.
La manzana denominada «E» se destina a usos de OFICINAS-ADMINISTRACIÓN-OFICIALES. Dentro de ella cabrán preferentemente, sin un carácter exclusivo ni excluyente, los usos de banca, gestorías, seguros, aduana, transitarios, auto-escuelas, oficinas transportistas, gasolineras, retén Policía Municipal, Nacional y Guardia Civil

de Tráfico, Cruz Roja, Ayuda del Automovilista y otras agrupaciones de transportes, correos y otros servicios, dispensarios médicos y otros análogos.
La manzana denominada «F**» se destina a HOSTELERÍA Y RECREATIVOS. Dentro de ella cabrán preferentemente, sin carácter exclusivo ni excluyente, los usos de servicios como restaurantes, bares, cafeterías, pubs musicales, salas de fiesta, cines, espectáculos, recreativos, comerciales y otros análogos.
La manzana denominada «G**» se destina a SERVICIOS-COMERCIAL y a HOSTELERÍA Y RECREATIVOS. Dentro de ella cabrán preferentemente, sin un carácter exclusivo ni excluyente, los usos de comerciales, farmacia, tiendas de todo tipo, recreativos, y los usos de servicios como restaurantes, bares, cafeterías, pubs musicales, salas de fiesta, cines, espectáculos, recreativos, comerciales y otros análogos.

***Art.29.Usos prohibidos.***

*Quedan prohibidos los restantes usos, expresamente los Hoteles en las manzanas E, F y G, y los de Industria Mediana, Peque a y Reducida en todas las manzanas D, E, F y G.*

## *SECCION IV. ZONA DE DOTACIONES. APARCAMIENTO CAMIONES E INFRAESTRUCTURAS.*

***Art.30.Edificabilidad neta sobre parcela.***

*No se establece edificabilidad en la parcela dotacional de Aparcamiento de Camiones. Las parcelas de infraestructuras Centros de Transformación podrán edificar el volumen necesario para la construcción de un Centro de Transformación de acuerdo con la normativa de aplicación. No obstante, las edificaciones de adaptarán al ambiente y entorno de construcción abierta y aislada.*

***Art.31.Separación mínima a lindes y viales.***

*Las edificaciones de las parcelas de Centros de Transformación no precisarán cumplir separaciones mínimas a lindes ni a frentes de parcela.*

***Art.32.Altura y número de plantas.***

*En las edificaciones de las parcelas de Centros de Transformación el número de plantas y altura será la necesaria para su finalidad.*

***Art. 33. Usos públicos y privados.***

*La dotación de Zonas Verdes, Espacios Libres y Aparcamiento de Camiones serán de dominio y uso público. La infraestructuras Centros de Transformación son dotaciones patrimoniales del Ayuntamiento destinadas a Centros de Transformación y por tanto trasmisibles a favor de las empresas concesionarias del servicio. La zona de servidumbre de la Variante de la CN-332 será de dominio y uso público con las limitaciones de uso impuestas por la normativa sectorial. La zona de dominio público de la Variante de la CN-332 constituye un bien patrimonial del Ayuntamiento, destinado en el futuro a dominio público de carreteras y por tanto trasmisible a favor del Ministerio de Fomento. Las zonas de almacenes, transportes y servicios serán de dominio privado.*

## *CAPITULO V. LICENCIAS Y COMPROMISOS.*

### *Art.34.Otorgamiento de licencias.*

*Se someten a licencia todas las actuaciones que se realicen en el ámbito territorial de este Plan.*

*Para la solicitud de licencia, tramitación, etc., se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.*

### *Art.35.Compromisos.*

*Todos los propietarios tanto actuales como futuros, asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este Plan que quedarán reflejados en los documentos de compraventa o de otro tipo que se efectúen sobre las parcelas objeto de planeamiento.*

## *4. PLA PARCIAL UNIVERSITAT.*

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 17 de setembre de 1998 (PP-581).***

### *NORMAS URBANÍSTICAS*

### *CAPITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.*

#### *Art. 1. Naturaleza y ámbito de las Ordenanzas.*

*Las Ordenanzas regulan las actividades, construcciones o instalaciones que se realicen en el Sector "UNIVERSIDAD" de Gandia.*

*El Plan Parcial queda delimitado tal y como se ha definido anteriormente.*

#### *Art. 2. Obligatoriedad.*

*Las presentes Ordenanzas así como todos los documentos serán obligatorios tanto para la administración como para los administrados. Conforme a lo dispuesto en el art.49 de la Ley 7/1985 y 65.2 y 70.2 de dicho texto legal, entrarán en vigor, transcurridos 15 días hábiles desde la publicación de su aprobación definitiva.*

#### *Art.3. Normas Complementarias y Subsidiarias.*

*En lo no previsto en las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de la Homologación Modificativa Plan General de Ordenación Urbana.*

#### *Art.4.Terminología.*

*Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Ordenanzas así como las condiciones generales se contienen en las Normas correspondientes de las Normas Urbanísticas del Plan General, que figuran como anexos a estas Ordenanzas, los cuales serán de aplicación en función de la zonificación correspondiente a cada parcela.*

### *CAPITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO*

#### *Art.5. Clasificación del suelo.*

*En el Plan General de Ordenación Urbana citado, el suelo de este sector se clasifica como "Suelo urbanizable Sectorizado".*

#### *Art.6. Calificación del Suelo.*

*El uso global fijado para esta zona en el Plan General de Ordenación urbana vigente es el de "Zona Residencial".*

*Como usos pormenorizados, el presente Plan Parcial establece los siguientes:*
*- Uso de vivienda, residencial, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento e industria reducida en las manzanas de aprovechamiento lucrativo privado.*
*- Uso de espacios libres de dominio y uso público.*

*- Uso de zona escolar y otras dotaciones comunitarias en zona de dominio y uso público.*
*- Infraestructuras con inclusión de Transformador.*
*- Red viaria, aparcamientos y aceras peatonales.*

***Art.7. Estudio de Detalle.***

*No procede la redacción y tramitación de Estudios de Detalle.*

***Art.8. Parcelaciones.***

*No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación de este Plan Parcial, conforme establecen el art. 83 de la LRAU en relación con el Art. 259 de la Ley del Suelo, Texto Refundido RD 1/92.*

*Excepto las parcelas "indivisibles", según definición del artículo 95 de la Ley del Suelo RD 1345/1976, se podrá proceder a la parcelación urbanística, aún después de finalizado el expediente de Reparcelación.*

***Art.9. Proyectos de Urbanización.***

*Los proyectos de urbanización cumplirán los requisitos mínimos fijados en el art. 34 de la LRAU y el "Anexo 6" a la Memoria de este Plan Parcial y las condiciones del Capítulo VII del Titulo I del Reglamento de Planeamiento, así como las condiciones de conexión que se fijan en la ficha correspondiente que se establece en el art. 121 de las Normas Urbanísticas.*

*Las cargas de urbanización a sufragar por los propietarios afectados, de acuerdo con el art. 67 de la LRAU comprenden los conceptos siguientes:*

- *A) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.*
- *B) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales incluso conexiones hasta las redes preexistentes y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes.*
- *C) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios incluso conexiones hasta las redes preexistentes y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes.*
- *D) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público incluso conexiones hasta las redes preexistentes, desvío de líneas a subterráneas y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes.*
- *E) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas incluso el mobiliario urbano.*

- *F) Redes de telefonía incluso conexiones hasta las redes preexistentes, desvío de líneas a subterráneo y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes.*
- *G) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones, plantaciones, instalaciones, etc. que deban desaparecer como exigencia del Plan.*
- *H) El costo de redacción de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y otros documentos técnicos así como de las publicaciones en boletines y periódicos.*
- *I) En su caso las obligaciones complementarias que asuma el adjudicatario del Programa.*
- *J) El beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y sus gastos de gestión por ella.K) Cualquier otro que viniera impuesto por norma de obligado cumplimiento.*

*No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes por extensión de redes de suministro con cargo a las Compañías que presten el servicio de acuerdo con la reglamentación específica.*

***Art.10. Gestión Urbanística.***

*Se delimitan una única Unidad de Ejecución que coincide con el ámbito del sector y red primaria adscrita.*

## *CAPITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.*

### *SECCION I.ZONA RESIDENCIAL AISLADA*

***Art.11. Tipología.***

*Las construcciones de esta zona residencial seguirán la tipología de la edificación aislada. Se permite la edificación unifamiliar o plurifamiliar entendida en un sentido amplio como conjunto de viviendas con elementos comunes.*

***Art.12.Solar mínimo edificable.***

*El solar mínimo edificable tendrá una superficie mínima de 5.000 m2.*

***Art.13.Edificabilidad neta sobre parcela.***

*El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de 2,416 m2/m2.*

***Art.14. Separación mínima a lindes y viales y normativa de situación de las edificaciones.***

*La separación mínima a viales será de 5,00 metros, destinándose esta franja a espacio libre privado.*
*La separación mínima a lindes se fija en función de la altura de la edificación y se concreta en:*

| | |
|---|---|
| *Hasta 17,25 m.* | *4,00 m.* |
| *Desde 17,25 m. hasta 20,50 m.* | *4,75 m.* |
| *Desde 20,50 m. hasta 23,75 m.* | *5,50 m.* |

*Desde 23,75 m. hasta 27,00 m. 6,25 m.*
*A partir de 27,00 m. 7,00 m.*
*Las edificaciones que se desarrollen escalonadamente podrán, para cada intervalo de los referidos en el párrafo anterior, cumplir la separación mínima a lindes fijada.*
*Se permite invadir las separaciones mínimas fijadas, con los vuelos del remate de la cubierta con 1 m. como alero máximo.*
*Los locales cuyo uso sea diferente al de vivienda y cuya altura máxima sea de una sola planta se ubicarán sin guardar separación alguna al frente de fachada, con el objetivo de crear una zona de mayor atractivo y no interfiera en la zona de viviendas que se retranquearán conforme a lo indicado anteriormente. Respecto a los lindes guardarán las mismas distancias que los edificios de viviendas.*

***Art.15. Altura y número de plantas máximas.***

*El número máximo de plantas se fija en X(PB+IX)*

*La altura máxima edificable correspondiente será de 33,50 m.*

*Para alturas inferiores se estará a lo dispuesto en el art. 79.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General*

***Art.16. Ocupación Máxima de parcela.***

*Únicamente se podrá ocupar, como máximo, un 65% de la parcela.*

***Art. 17. Aparcamiento.***

*Se destinará a aparcamientos privados en el interior de las parcelas el mínimo fijado en el Reglamento de Planeamiento y serán de aplicación las condiciones especificas del uso de aparcamiento contenidas en la Norma 10ª.*

*Para las zonas con tipología de Residencial Ensanche y Núcleos Antiguos y cuando se justifique la imposibilidad de prever en el interior de cada parcela la reserva mínima de aparcamiento establecida en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, será de aplicación lo establecido en el art. de la Homologación del Plan General de Ordenación Urbana.*

***Art. 18. Condiciones de uso.***

*Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites al funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.*

*Usos permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento, Industria Reducida.*

*Usos Prohibidos: Industria pequeña y mediana.*

***SECCION II. ZONA RESIDENCIAL ENSANCHE.***

***Art.19. Normativa de aplicación.***

*Será de aplicación lo dispuesto en los arts. 55, 56,57 y 58 del las Normas Urbanísticas del Plan General.*

***SECCIÓN III ZONA RESIDENCIAL NÚCLEOS ANTIGUOS.***

***Art. 20. Normativa de aplicación.***

*Será de aplicación lo dispuesto en los arts. 49 a 53 de las Normas Urbanísticas del Plan General. (Norma 12)*

***SECCIÓN IV. ZONA DE DOTACIONES COMUNITARIAS E INFRAESTRUCTURAS.***

***Art. 21. Normativa de aplicación.***

*Será de aplicación lo dispuesto en los arts. 114 y 115 de las Normas Urbanísticas del Plan General.( Norma 27)*

**Per Acord del Ple de l'Ajuntament** en sessió de data 2 de febrer de 2006,

**1.** Es Modifica la qualificació dels terrenys dotacionals destinats a ús docent, de 7.000 metres quadrats de superfície, i, mantenint la condició de reserva dotacional pública, s'adscriuen eixos terrenys a algun dels usos següents: esportiu, recreatiu, educatiu, cultural, assistencial, servei administratiu, servei urbà-infraestructures i aparcament.

**2.** Es cedeix gratuïtament, a favor de la Universitat Politècnica de València, els terrenys dotacionals descrits en l'antecedent primer, de 12.158 metres quadrats de superfície total, amb subjecció a les condicions següents:

*A*) Els terrenys objecte de la cessió mantindran la naturalesa, destinació i funció que la legislació urbanística assigna als terrenys dotacionals i, en tot cas, les construccions, les instal·lacions i els usos que s'establisquen han de ser compartits per l'Ajuntament i, si és procedent, pels veïns, en les condicions que es convinguen per la Corporació municipal i la Universitat.

*B*) Els terrenys dotacionals que se cedeixen mantindran la condició de béns demanials adscrits als usos enumerats en el dispositiu anterior o a altres que, de mutu acord, pogueren concertar-se, d'acord amb la legalitat.

*C*) La cessió se sotmet a la condició resolutòria de reversió dels terrenys a l'Ajuntament, en el cas d'extinció dels usos a què aquests s'adscrigueren.

*D*) Les condicions anteriors es concretaran o desenvoluparan, si és procedent, mitjançant pactes bilaterals entre cedent i cessionari.

***CAPITULO IV. LICENCIAS Y COMPROMISOS.***

***Art.22. Otorgamiento de licencias.***

*Se someten a licencia todas las actuaciones que se realicen en el ámbito territorial de este Plan.*

*Para la solicitud de licencia, tramitación, etc., se estará a lo dispuesto en la Norma 35 del Plan General.*

***Art.23. Compromisos.***

*Todos los propietarios tanto actuales como futuros, asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este Plan que quedarán reflejados en los documentos de compraventa o de otro tipo que se efectúen sobre las parcelas objeto de planeamiento.*

## *5. PLA PARCIAL BENIOPA-PASSEIG.*

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 16 de novembre de 2001 (PP-565).***

***Per la 1a MOD del Pla Parcial (PP-638), aprovada per Acord de data 3 de març de 2005, es modifiquen les Ordenances de la Zona de Dotacions Comunitàries, articles 34 i 35, els quals apareixen ja en aquest text amb la nova redacció.***

### *NORMAS URBANISTICAS*

### *CAPITULO I. GENERALIDADES.*

#### *Art. 1 . Naturaleza y ámbito de las Ordenanzas.*

*Las Ordenanzas regulan las actividades, construcciones o instalaciones que se realicen en el ámbito del Sector Beniopa-Passeig Germanies de Gandía.*

#### *Art. 2 .Obligatoriedad.*

*Las presentes Ordenanzas así como todos los documentos serán obligatorios tanto para la administración como para los administrados. Conforme a lo dispuesto en el art.49 de la Ley 7/1985 y 65.2 y 70.2 de dicho texto legal, entrarán en vigor, transcurridos 15 días hábiles desde la publicación de su aprobación definitiva.*

#### *Art.3 .Normas Complementarias y Subsidiarias.*

*En lo no previsto en las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto en los preceptos contenidos en las Normas Urbanísticas de la Homologación Modificativa del Plan General de Gandía aprobado por resolución del Hnble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 7 de julio de 1999 (en adelante Normas de Gandía) y sus posteriores modificaciones o revisiones.*

#### *Art.4 .Terminología.*

*Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Ordenanzas así como las condiciones generales se contienen en las Normas 3 a 5 y 7 a 10 de las Normas Urbanísticas del Plan General anteriormente citado, que figuran como anexos a estas Ordenanzas, los cuales serán de aplicación en función de la zonificación correspondiente a cada parcela.*

### *CAPITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO*

#### *Art.5 . Clasificación del suelo.*

*En la Homologación Modificativa del Plan General de Gandía citada, el suelo de este sector se clasifica como "Suelo urbanizable sectorizado".*

#### *Art.6 .Calificación del Suelo.*

*El uso global fijado para esta zona en el Plan General de Ordenación urbana vigente es el de "Zona Residencial".*

*Como usos pormenorizados, el presente Plan Parcial establece los siguientes:*
*- Uso Residencial Aislada en las manzanas de aprovechamiento lucrativo privado.*
*- Uso Terciario-Comercial y de Equipamientos privados de aprovechamiento lucrativo privado.*
*- Uso de aparcamientos privados de dominio privado.*
*- Uso de espacios libres de dominio y uso público.*
*- Uso de zona de dotaciones de dominio y uso público.*
*- Infraestructuras con inclusión de Transformador.*
*- Red viaria, aparcamientos, aceras peatonales y carril bici.*

***Art.7 .Parcelaciones.***

*No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación de este Plan Parcial, conforme establecen los art. 83 de la LRAU en relación con el Art. 259 de la Ley del Suelo, Texto Refundido RD 1/92.*

*Excepto las parcelas "indivisibles", según definición del artículo 95 de la Ley del Suelo RD 1345/1976, se podrá proceder a la parcelación urbanística, aún después de finalizado el expediente de Reparcelación.*

***Art.8 .Proyectos de Urbanización.***

*Los proyectos de urbanización cumplirán los requisitos mínimos fijados en el art. 34 de la LRAU y 136 y 137 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RD 201/1998).*

*Las cargas de urbanización a sufragar por los propietarios afectados, de acuerdo con el art. 67 de la LRAU comprenden los conceptos siguientes:*

*A) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios incluso el paso inferior de la Ronda Oeste y sus obras de infraestructura incluidas en el esquema viario del Plan así como el puente de Beniopa y la conexión de la CV-675 desde el sector hasta la rotonda de la Variante de la CN-332.*
*B) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales incluso conexiones hasta las redes preexistentes y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes incluso el desvío del Barranc de Les Coves como elemento integrante de la evacuación de aguas pluviales.*
*C) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios incluso conexiones hasta las redes preexistentes y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes. Se incluye el trazado de la red de 500 mm. que conforma el anillo perimetral de estabilización de presiones y de homogeneización de caudales.*

*D) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público incluso conexiones hasta las redes preexistentes, desvío de lineas a subterráneas y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes.*
*E) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas incluso el mobiliario urbano, en su caso, y las obras de urbanización de la Rotonda-Mirador (estanque, pasarela y surtidor) integrantes de la urbanización completa de la misma.*
*F) Redes de telefonía incluso conexiones hasta las redes preexistentes, desvío de líneas a subterráneo y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes..*
*G) Red de gas obra civil.*
*H) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones, plantaciones, instalaciones, etc. que deban desaparecer como exigencia del Plan.*
*I) El costo de redacción de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y otros documentos técnicos asi como de las publicaciones.*
*J) En su caso las obligaciones complementarias que asuma el adjudicatario del Programa.*
*K) El beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y sus gastos de gestión por ella.*
*L) Cualquier otro que viniera impuesto por norma de obligado cumplimiento.*

*No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes por extensión de redes de suministro con cargo a las Compañías que presten el servicio de acuerdo con la reglamentación específica.*

### *Art.9 .Gestión Urbanística.*

*Se delimitan una única Unidad de Ejecución que coincide con el ámbito del sector y red primaria adscrita.*

## *CAPITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.*

## *SECCION 1. ZONA RESIDENCIAL ABIERTA.*

### *Art.10 Definición y objetivos*

*1. Comprende las manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 grafiadas en el Plano de Zonificación del Plan Parcial.*

*2. Se establecen los objetivos siguientes:*

*a) Mantener la tipología de edificación abierta dentro de manzanas completas y con una singular regulación de sus condiciones a fin de, por un lado, dar continuidad visual al Passeig de Germanies y por otro incorporar elementos de dise o que permitan su identificación y la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes.*
*b) Dotar a Gandía de un área de expansión moderna, con posibilidad de utilización de las nuevas tecnologías de confort, de equipamientos privados tales como piscinas, pistas deportivas y zonas de juego al aire libre, que mejoren la calidad de vida y las condiciones medioambientales del barrio.*

*c) Terminar el Passeig de les Germanies como una transición entre el tipo de Ensanche vigente, con manzanas cerradas y el espacio abierto de Marxuquera . Todo ello sin cerrar el paso a que la iniciativa privada pueda plantear en las parcelas finales del Passeig una edificación singular con la edificabilidad asignada que acentúe la transición citada.*

***Art.11 Tipo de ordenación.***

*Es el de edificación aislada, que se define en la Norma 3 , art. 14 de las Normas de Gandía.*

***Art.12 Condiciones generales de edificación.***

*1. Son de aplicación las definiciones de la Norma 3 de las Normas de Gandía, con la inclusión de las nuevas definiciones que se exponen a continuación específicamente para esta Zona.*
*Se define como "Fachada lateral", el pa o edificado del bloque, perpendicular a fachada y que, con o sin retiro a lindes, constituye un elemento exterior con tratamiento de fachada y normalmente opaco.*
*Se define como "Planta técnica" aquella planta no habitable y dotada de los debidos aislamientos, de altura libre igual o menor a 1,50 m., abierta o cerrada, que, integrada en el dise o y Proyecto del edificio, permite alojar los elementos técnicos de las instalaciones definidos en el art 22. de las Normas Urbanísticas de Gandía y, en general, las bombas de calor, acumuladores, placas solares u otros elementos al servicio de la edificación y sus usuarios. Esta planta no computa a efectos de número máximo de plantas edificadas ni de edificabilidad pero sí computa dentro de la altura máxima edificable.*
*2. Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Norma 4 y, en su caso, las condiciones generales de los elementos comunes de la Norma 5*
*3. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 7 en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada.*

***Art.13 .Solar mínimo edificable.***

*Se establecen cuatro casos diferentes en función de los objetivos de ordenación del Plan Parcial:*

*a) Manzana n 2.*
*El solar mínimo edificable lo constituye la totalidad de la manzana.*
*b) Manzanas n 1a, 3a, 4a, 5a y 6.*
*El solar mínimo edificable tendrá una superficie mínima de 2.500 m2 y sus medianeras laterales serán perpendiculares a las alineaciones de las calles Paseo y Benicanena.*
*c) Manzanas n 1b, 3b y 4b.*
*El solar mínimo edificable tendrá una superficie mínima de 1.500 m2 y sus medianeras laterales serán perpendiculares a las alineaciones de las calles Proyecto num. 1 y Benicanena.*
*d) Manzana n 5b.*

*El solar mínimo edificable tendrá una fachada mínima de 14 mts., y una superficie de 600 m2.*

***Art.14 .Edificabilidad neta sobre parcela.***

*Se establecen dos casos diferentes en función de los objetivos de ordenación del Plan Parcial.*

*a) Manzanas 1a, 2, 3a y 4a.*

*El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de 1,788986 m2/m2. De ésta edificabilidad será obligatorio destinar un mínimo de 0,255569 m2/m2 a usos comerciales o terciarios no residenciales, por lo que en ningún caso la edificabilidad máxima de usos residenciales podrá exceder de 1,533417 m2/m2.*

*b) Manzanas 1b, 3b, 4b, 5a, 5b y 6.*

*El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de 1,788986 m2/m2. Se podrá destinar libremente a usos comerciales o terciarios o a usos residenciales, sin que exista límitación a la edificabilidad de usos residenciales que podrá ser el 100% de la permitida.*

*En las terrazas cubiertas sin cerramiento perimetral, sólo computará, a efectos de edificabilidad, la superficie que exceda del 10% de la superficie útil de la vivienda de la que forme parte.*

*No computará a efectos de edificabilidad la superficie ocupada por las escaleras que se hallen en recinto protegido o especialmente protegido por exigencia de la normativa sectorial.*

***Art.15 .Separación mínima a lindes y frentes de parcela y normativa de situación y forma de las edificaciones.***

*Se establecen casos diferentes en función de los objetivos de ordenación del Plan Parcial:*

*a) Separación a frentes de parcela:*

| | | |
|---|---|---|
| *Alineación obligatoria:* | | |
| *Frente Passeig* | *manzanas 1a, 2, 3a y 4a:* | *10,00 m.* |
| *Separación mínima:* | | |
| *Frente C/n 1* | *manzana 1b:* | *5,00 m.* |
| *Frente C/Benicanena* | *manzanas 3b, 4b, 5a y 6:* | *5,00 m.* |
| *Frente C/n 2* | *manzanas 1a, 1b, 2, 3a, 3b, 4a, 4b, 5a, 5b y 6:* | *3,00 m.* |
| *Frente C/Sanchis Guarner* | *manzana 2* | *3,00 m.* |
| *Frente C/Roiç de Corella* | *manzana 4a, 4b y 6 3,00 m.* | |
| *Frente C/Interior de Servicio Ronda Oeste* | *manzanas 1a, 1b, 3a, 3b, 5a y 5b 3,00 m.* | |
| *Frente C/Reis Católics* | *manzana 5b* | *3,00 m.* |

*b) Separación a lindes:*

| | |
|---|---|
| *Manzanas n 1a, 1b, 3a, 3b, 4a, 4b, 5a y 6:* | *4,00 m.* |
| *Manzana 5b: Lindes definidos como "Fachadas laterales":* | *0,00 m.* |
| *Otros lindes:* | *4,00 m.* |

*Manzana 6 linde con Colegio Roiç de Corella* *8,00 m.*

*c) Separación entre bloques:*
*Manzanas n 1a, 1b, 2, 3a, 3b, 4a, 4b, 5a y 6:* *8,00 m.*

*Todos los paños de edificación de esta Zona tendrán la consideración de fachada y tendrán obligatoriamente el mismo tratamiento de calidades y acabados, incluso las que resulten de la separación entre bloques de la misma o diferente parcela, denominadas "fachadas laterales". Las "fachadas laterales" de la manzana 5 no tienen retiro obligatorio, son los testeros de cada bloque y podrán adosarse a los respectivos lindes de parcela. Sobre ellas no cabe voladizo alguno.*

*La dimensión máxima de los bloques se establece en 40,00 metros en las manzanas 1a, 2, 3a y 4a y no se limita en el resto de manzanas.*

***Art.16 .Altura y número de plantas máximas.***

*La altura y número máximos de plantas, según la manzana donde se sitúe la edificación es la siguiente:*

| | Num. de plantas | Altura máx. cornisa |
|---|---|---|
| *Manzanas 1b, 3b, 4b, 5a, 5b y 6* | *VI* | *20,50 m.* |
| *Manzanas 1a , 2, 3a y 4a* | *VII+ático* | *27,00 m.* |

*La altura mínima en las manzanas 1a , 2, 3a y 4a se establece en VII plantas.*

*No se establece altura mínima obligatoria en la manzana 6, por lo que no es de aplicación en ésta manzana la normativa sobre alturas mínimas regulada en el Plan General.*

*La altura máxima permitida podrá ser alcanzada por la edificación sea cual sea el número de plantas edificado, incluidas las "plantas técnicas" que pudieran existir.*

*Se establecen como condiciones obligatorias de situación de la edificación del ático que las alineaciones de la planta ático se retirará 3,00 m. de las fachadas de la edificación al paseo y 3,00 m. de las dos fachadas laterales de la edificación perpendiculares al paseo.*

***Art. 17 . Ocupación máxima de parcela.***

*En la manzana 6 no se establece ocupación máxima.*

*En el resto de manzanas únicamente se podrá ocupar, como máximo, un 65% de la parcela.*

***Art.18 .Aparcamientos Privados.***

*Con independencia de la edificabilidad proyectada, se destinará a aparcamientos las siguientes plazas en función de la edificabilidad máxima permitida:*

*Una plaza por cada 130 m2 o fracción de edificación residencial.*

*Una plaza por cada 59 m2 o fracción de edificación terciaria-comercial.*

*Son de aplicación las condiciones específicas de los aparcamientos contenidas en el art. 44 de la Norma 10 del PGOU de Gandía.*

***Art. 19 Cierres de parcela***

*Se atenderán a lo dispuesto en el art. 28 de las Normas del Plan General, con las siguientes singularidades:*

- *los cierres tendrán una parte opaca de una altura máxima de 0,80 m.*
- *no se permitirán cierres decorativos (portones, pérgolas, etc.) en la alineación exterior del Passeig.*

***Art. 20 . Condiciones de uso***

*Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8 y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 9 del PGOU de Gandía.*

*Usos permitidos: Vivienda, residencial y oficinas en todas las plantas y cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, industria reducida y peque a y aparcamientos en planta baja y, en su caso, en otras plantas siempre que se sitúen bajo las plantas residenciales y separadas de ellas mediante planta diáfana.*

*En las plantas bajas de las parcelas y bloques de las manzanas 1a, 2, 3a y 4a serán obligatorios los usos comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamientos. En las plantas bajas del resto de las manzanas se permitirá igualmente el uso comercial.*

*Usos prohibidos: Industria mediana.*

***SECCION 2. ZONA COMERCIAL-TERCIARIA Y DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.***

***Art. 21 Definición y objetivos.***

*1. Comprende la manzana MC-1 grafiada en el Plano de Zonificación del Plan Parcial.*

*2. Se establece en ella el objetivo de dotar al Sector y a los barrios limítrofes de Beniopa y Passeig, de un área comercial, con equipamientos varios y aparcamientos, acordes con las demandas de la sociedad actual.*

***Art. 22 Tipo de ordenación***

*Será el de edificación aislada, considerada toda la manzana como una única parcela, cuyo Proyecto y licencia de obras deberán ser abordados unitariamente, al margen de las fases por bloques y usos diversos que se establezcan.*

***Art. 23 Condiciones de edificación***

*1. Son de aplicación las definiciones de la Norma 3 de las Normas de Gandía, con la inclusión de las nuevas definiciones que se exponen a continuación específicamente para esta Zona.*

*2. Se define como "Planta técnica" aquella planta no habitable y dotada de los debidos aislamientos, de altura libre igual o menor a 1,50 m., abierta o cerrada, que, integrada en el dise o y Proyecto del edificio, permite alojar los elementos técnicos de las*

*instalaciones definidos en el art 22. de las Normas Urbanísticas de Gandía y, en general, las bombas de calor, acumuladores, placas solares u otros elementos al servicio de la edificación y sus usuarios. Esta planta no computa a efectos de número máximo de plantas edificadas ni de edificabilidad pero sí computa dentro de la altura máxima edificable.*

*3. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 7 en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada.*

*4. Las edificaciones cumplirán la reglamentación sectorial del uso al que estén destinadas.*

***Art. 24 . Solar mínimo edificable***

*El solar mínimo edificable lo constituye la totalidad de la manzana.*

***Art. 25 Altura máxima y número máximo de plantas***

*La altura máxima edificable será de 12 m. y III el número máximo de plantas.*

***Art.26 Edificabilidad máxima***

*La edificabilidad máxima será de 1,540415 m2/m2.*

*No computará a efectos de edificabilidad la superficie ocupada por las escaleras que se hallen en recinto protegido o especialmente protegido por exigencia de la normativa sectorial.*

***Art. 27 . Separación mínima a frentes de parcela.***

*Se establecen casos diferentes en función de los objetivos de ordenación del Plan Parcial:*

*Frente C/n 1: 5,00 m.*

*Frente AL-1, EQ-2 y C/Sanchis Guarner: 3,00 m.*

***Art. 28 . Ocupación máxima de parcela.***

*Se podrá ocupar, como máximo el 75% de la parcela.*

***Art.29 .Aparcamientos Privados.***

*Con independencia de la edificabilidad proyectada, se destinará a aparcamientos las siguientes plazas en función de la edificabilidad máxima permitida:*

*Una plaza por cada 59 m2 o fracción de edificación terciaria-comercial.*

*Son de aplicación las condiciones específicas de los aparcamientos contenidas en el art. 44 de la Norma 10 del PGOU de Gandía.*

***Art. 30 Cierres de parcela***

*Los cierres de la parcela se realizarán en la misma edificación, sin vallas en las alineaciones exteriores ni lindes entre bloques que se definan, debiendo quedar el espacio no ocupado por la edificación tratado como espacio privado de uso público integrado en las aceras perimetrales y zonas verdes previstas en el Plan Parcial.*

***Art. 31 Condiciones de uso***

*Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8 y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 9 de Gandía.*

*Usos permitidos: Comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, industria reducida y peque a compatible con los usos propuestos, aparcamiento y vivienda que no supere el 20% de la edificabilidad de la parcela y esté vinculada al servicio de esta Zona.*

*Usos prohibidos: Residencial e industria mediana.*

## *SECCION 3. ZONA DE DOTACIONES COMUNITARIAS.*

***Art. 32 Normas reguladoras.***

*La definición, objetivos, ordenación, edificación ,usos y cerramientos, serán las reflejadas en la Norma 27 de las Normas de Gandía.*

***Art. 33 . Dotaciones públicas.***

*1. Las parcelas calificadas como equipamientos son dotaciones públicas en las que se permiten los usos culturales, deportivos, sanitarios, recreativos, oficinas municipales, servicios sociales y guarderías; y los usos provisionales regulados en la Norma Transitoria Cuarta de las del PG de Gandía.*

*2. Dentro de cada parcela de dotaciones públicas cabe realizar y compartir los diferentes usos que el Ayuntamiento asigne, incluidos los aparcamientos y las instalaciones, infraestructuras y servicios públicos.*

*3. Sin un carácter imperativo se establecen el Equipamiento EQ-1 como equipamientos Educativo-Cultural, Administrativo-Institucional, Deportivo-Recreativo o Asistencial. El Equipamiento EQ-2 como equipamientos Educativo-Cultural, Administrativo-Institucional o Asistencial. El Equipamiento EQ-3 como equipamientos Educativo-Cultural.*

*4. No obstante, el Ayuntamiento podrá ceder temporalmente una parcela destinada a equipamiento para prestar servicios públicos de interés general. Se entienden como tales los usos culturales, deportivos, religiosos, recreativos y los necesarios para el correcto funcionamiento de las redes de infraestructuras y prestación de los servicios de las empresas concesionarias de los mismos.*

*5. La dotación de Zonas Verdes, Espacios Libres y Aparcamiento serán de dominio y uso público. La infraestructuras Centros de Transformación son dotaciones patrimoniales del Ayuntamiento destinadas a Centros de Transformación y por tanto trasmisibles a favor de las empresas concesionarias del servicio.*

**Art. 34 .Edificabilitat neta sobre parcel·la.**

L'edificabilitat neta sobre parcel·la serà, per als diferents equipaments, la que s'estableix a continuació:

EQ-1, EQ-2 i EQ-3, 1,00 $m^2/m^2$.

**Article 35. Separació mínima a límits i vials.**

| | | |
|---|---|---|
| EQ-1, Separació mínima a | AL-1: | 3,00 m. |
| | A resta de vials i zona verda | 5,00 m. |
| EQ-2. Separació mínima a | límits (MC) | 3,00 m. |
| | A C/ Sanchis Guarner i AL-1, | 3,00 m. |
| | A resta de vials | 5,00 m. |
| EQ-3. Separació mínima | a límits (M-6) | 4,00 m. |
| | A Carrer Projecte núm. 2 | 3,00 m. |
| | A Carrer dels Reis Catòlics | 5,00 m. |
| | A Centre escolar Roís de Corella, | 5,00 m. |

***Art.36 .Altura y número de plantas.***

*La altura máxima edificable será de 12 m. y III el número máximo de plantas.*

***CAPITULO IV. LICENCIAS Y COMPROMISOS.***

***Art.37 .Otorgamiento de licencias.***

*Se someten a licencia todas las actuaciones que se realicen en el ámbito territorial de este Plan.*

*Para la solicitud de licencia, tramitación, etc., se estará a lo dispuesto en la Norma 35 de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

***Art.38 .Compromisos.***

*Se procurará la introducción de las máximas medidas de sostenibilidad ambiental de acuerdo con la normativa vigente, en orden a la regulación restrictiva de antenas de telefonía móvil, introducción de energía solar, integración de las instalaciones de aire acondicionado y reciclaje de agua para jardinería.*

*Todos los propietarios tanto actuales como futuros, asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este Plan que quedarán reflejados en los documentos de compraventa o de otro tipo que se efectúen sobre las parcelas objeto de planeamiento.*

## *6. PLA PARCIAL BENIPEIXCAR-2.*

***Pla Parcial de Millora aprovat per Resolució del Conseller de Territori, Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge de data 5 de febrer de 2009 (PP-631).***

*NORMAS URBANÍSTICAS*

***CAPITULO I. GENERALIDADES.***

***Art. 11.Naturaleza y ámbito de las Ordenanzas.***

*Las Ordenanzas regulan las actividades, construcciones o instalaciones que se realicen en el ámbito del Sector BENIPEIXCAR-2 de Gandia.*

***Art. 21.Obligatoriedad.***

*Las presentes Ordenanzas así como todos los documentos serán obligatorios tanto para la administración como para los administrados. Conforme a lo dispuesto en el art.49 de la Ley 7/1985 y 65.2 y 70.2 de dicho texto legal, entrarán en vigor, transcurridos 15 días hábiles desde la publicación de su aprobación definitiva.*

***Art.31.Normas Complementarias y Subsidiarias.***

*En lo no previsto en las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto en los preceptos contenidos en las Normas Urbanísticas de la Homologación Modificativa del Plan General de Gandía aprobado por resolución del Hnble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 7 de julio de 1999 (en adelante Normas de Gandía) y sus posteriores modificaciones o revisiones.*

***Art.41. Terminología.***

*Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados*

***RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO***

***Art.51.Clasificación del suelo.***

*En la Homologación Modificativa del Plan General de Gandía citada, el suelo de este sector se clasifica como "Suelo urbanizable sectorizado".*

***Art.61.Calificación del Suelo.***

*El uso global fijado para esta zona en el Plan General de Ordenación urbana vigente es el de "Zona Residencial".*

*Como usos pormenorizados, el presente Plan Parcial establece los siguientes:*
*-Uso Residencial Abierto en sus tres variaciones de adosados, plurifamiliar libres y plurifamiliar VPO.*
*-Uso Comercial y Terciario.*
*-Uso estacionamiento vehículos de dominio y uso público.*
*-Uso de aparcamiento de dominio privado.*
*-Uso de espacios libres de dominio y uso público.*
*-Uso de infraestructuras CT de dominio privado adscrito a un servicio público.*

*-Uso de Equipamientos y Dotaciones de dominio y uso público.*
*En cada uno de los usos se establece el destino público o privado.*

***Art.71. Parcelaciones.***

*No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación de este Plan Parcial, conforme establecen los art. 83 de la LRAU en relación con el Art. 259 de la Ley del Suelo, Texto Refundido RD 1/92.*

*Excepto las parcelas "indivisibles", según definición del artículo 95 de la Ley del Suelo RD 1345/1976, se podrá proceder a la parcelación urbanística, aún después de finalizado el expediente de Reparcelación.*

***Art.81.Proyectos y cargas de Urbanización.***

*Los proyectos de urbanización cumplirán los requisitos mínimos fijados en el art. 34 de la LRAU y 136 y 137 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RD 201/1998).*

*Las cargas de urbanización a sufragar por los propietarios afectados, de acuerdo con el art. 67 de la LRAU comprende los conceptos siguientes:*

*conexiones hasta las redes preexistentes y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes incluso la conexión de pluviales a las redes del sector Benipeixcar 3.*

*C) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios incluso conexiones hasta las redes preexistentes y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes.*

*D) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público incluso conexiones hasta las redes preexistentes, desvío de lineas a subterráneas y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes.*

*E) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas incluso el mobiliario urbano.*

*F) Redes de telefonía incluso conexiones hasta las redes preexistentes, desvío de lineas a subterráneo y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes..*

*G) Red de gas obra civil.*

*H) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones, plantaciones, instalaciones, etc. que deban desaparecer como exigencia del Plan.*

*I) El costo de redacción de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y otros documentos técnicos así como de las publicaciones.*

*J) El coste de la incorporación de las obras e instalaciones necesarias para el aislamiento acústico del sector del impacto de la zona industrial colindante.*

*K) En su caso las obligaciones complementarias que asuma el adjudicatario del Programa.*

*L) El beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y sus gastos de gestión por ella.*

*M) Cualquier otro que viniera impuesto por norma de obligado cumplimiento.*

*No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes por extensión de redes de suministro con cargo a las CompaZías que presten el servicio de acuerdo con la reglamentación específica.*

## *CAPITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.*

*SECCIÓN 1. ZONA RESIDENCIAL ABIERTA. VIVIENDAS LIBRES ADOSADAS.*

### *Art.101 Definición y objetivos*

*1. Comprende las manzanas 1 y 2 grafiadas en el Plano de Zonificación del Plan Parcial.*

*2. Se establece el objetivo de mantener la tipología de edificación abierta de adosados a fin de dar continuidad tipológica a las manzanas consolidadas de Benipeixcar 1.*

### *Art.111 Tipo de ordenación*

*Es el de edificación aislada, que se define en la Norma 30, art. 14 de las Normas de Gandía.*

### *Art.121 Condiciones generales de edificación*

*1. Son de aplicación las definiciones de la Norma 30 de las Normas de Gandía.*

*2. Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Norma 40 y, en su caso, las condiciones generales de los elementos comunes de la Norma 50*

*3. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 70 en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada.*

### *Art.131.Solar mínimo edificable.*

*El solar mínimo edificable tendrá una superficie mínima de 120 m2 y una longitud de fachada mínima de 6,00 m.*

### *Art.141.Edificabilidad neta sobre parcela.*

*El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de 1,49203 m2/m2.*

*En las terrazas cubiertas sin cerramiento perimetral, sólo computará, a efectos de edificabilidad, la superficie que exceda del 10% de la superficie útil de Frente a todos los viales: 4,00 m.*

*b) Separación a lindes:*

*Linde con límite del sector 2,00 m.*

*Lindes entre parcelas no límite del sector 0,00 m.*

***Art.161.Altura y número de plantas máximas.***

*La altura y número máximos de plantas máximas se establece en III plantas y 10,75 m.*

*Cuando se construyan cubiertas inclinadas de teja o cualquier otro material, la linea de cumbrera no podrá sobrepasar los 2,10 m por encima de la altura máxima permitida.*

***Art. 171. Ocupación máxima de parcela.***

*No se establece ocupación máxima.*

***Art.181.Aparcamientos Privados.***

*Con independencia de la edificabilidad proyectada, se destinará a aparcamientos las siguientes plazas en función de la edificabilidad máxima permitida:*

*Una plaza por cada 60 m2 o fracción de edificación residencial que sdiempre será superior al doble de viviendas proyectadas.*

*Son de aplicación las condiciones específicas de los aparcamientos contenidas en el art. 44 de la Norma 100 del PGOU de Gandía.*

***Art. 191 Cierres de parcela***

*Se atenderán a lo dispuesto en el art. 28 de las Normas del Plan General, con las siguientes singularidades:*

*-los cierres tendrán una parte opaca de una altura máxima de 0,80 m.*

***Art. 201.Condiciones de uso***

*Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 80 y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 90 del PGOU de Gandía.*

*Usos permitidos: Vivienda, residencial y aparcamientos en planta baja y, en su caso, en otras palntas siempre qu se sitúen bajo las plantas residenciales y separados de ellas mediante planta diáfana.*

*BLOQUE LIBRES.*

***Art.211 Definición y objetivos***

*1. Comprende las manzanas 3, 5 y 7 grafiadas en el Plano de Zonificación del Plan Parcial.*

*2. Se establece el objetivo de facilitar la vivienda con tipologías abiertas con elementos comunes de uso privado que mejoren la calidad de vida de los usuarios.*

***Art.211 Tipo de ordenación***

*Es el de edificación aislada, que se define en la Norma 30, art. 14 de las Normas de Gandía.*

***Art.221 Condiciones generales de edificación***

*1. Son de aplicación las definiciones de la Norma 30 de las Normas de Gandía.*

*2. Se define como "Planta técnica" aquella planta no habitable y dotada de los debidos aislamientos, de altura libre igual o menor a 1,50 m., abierta o cerrada, que, integrada en el diseZo y Proyecto del edificio, permite alojar los elementos técnicos de las instalaciones definidos en el art 22. de las Normas Urbanísticas de Gandía y, en general, las bombas de calor, acumuladores, placas solares u otros elementos al servicio de la edificación y sus usuarios. Esta planta no computa a efectos de número máximo de plantas edificadas ni de edificabilidad pero sí computa dentro de la altura máxima edificable.*

*3. Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Norma 40 y, en su caso, las condiciones generales de los elementos comunes de la Norma 50 4. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 70 en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada.*

***Art.231.Solar mínimo edificable.***

*Se establecen dos casos diferentes en función de los objetivos de ordenación del Plan Parcial:*

*a) Manzana n1 5.*

*El solar mínimo edificable lo constituye la totalidad de la manzana.*

*b) Manzanas n1 3 y 7.*

*No computará a efectos de edificabilidad la superficie ocupada por las escaleras que se hallen en recinto protegido o especialmente protegido por exigencia de la normativa sectorial.*

***Art.251. Separación mínima a lindes y frentes de parcela y normativa de situación y forma de las edificaciones.***

*Se establecen casos diferentes en función de los objetivos de ordenación del Plan Parcial:*

*a) Separación mínima a frentes de parcela:*

*Frente todos los viales 4,00 m.*

*b) Separación mínima a lindes:*

*Frente a lindes con manzanas de uso Terciario-Comercial 11 y manzana equipamiento EQ-2: 2,00 m.*

*Frente al resto de los lindes 3,00 m.*

***Art.261.Altura y número de plantas máximas.***

*La altura y número máximos de plantas se establece en V plantas y 17,25 m.*

*La altura máxima permitida podrá ser alcanzada por la edificación sea cual sea el número de plantas edificado, incluidas las "plantas técnicas" que pudieran existir.*

***Art. 271. Ocupación máxima de parcela.***

*Únicamente se podrá ocupar, como máximo, un 70% de la parcela.*

***Art.281.Aparcamientos Privados.***

*Con independencia de la edificabilidad proyectada, se destinará a aparcamientos las siguientes plazas en función de la edificabilidad máxima permitida:*

*Una plaza por cada 60 m2 o fracción de edificación residencial que siempre será superior al doble de viviendas proyectadas. Son de aplicación las condiciones específicas de los aparcamientos contenidas en el art. 44 de la Norma 100 del PGOU de Gandía.*

***Art. 291 Cierres de parcela***

*Se atenderán a lo dispuesto en el art. 28 de las Normas del Plan General,*

*Usos permitidos: Vivienda, residencial y oficinas en todas las plantas y cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamientos en planta baja o sótano y,en su caso, en otras plantas siempre que se sitúen bajo las plantas residenciales y separadas de ellas mediante "planta técnica".*

*Usos prohibidos: Industria mediana.*

*SECCIÓN 3. ZONA RESIDENCIAL ABIERTA. VIVIENDAS EN*

*BLOQUE DE PROTECCIÓN PÚBLICA.*

***Art.311 Definición y objetivos***

*1. Comprende las manzanas 4, 6, Y 8 grafiadas en el Plano de Zonificación del Plan Parcial.*

*2. Se establece el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda protegida con tipologías abiertas con elementos comunes de uso privado que mejoren la calidad de vida de los usuarios.*

***Art.311 Tipo de ordenación***

*Es el de edificación aislada, que se define en la Norma 30, art. 14 de las Normas de Gandía.*

***Art.321 Condiciones generales de edificación***

*1. Son de aplicación las definiciones de la Norma 30 de las Normas de Gandía.*

*2. Se define como "Planta técnica" aquella planta no habitable y dotada de los debidos aislamientos, de altura libre igual o menor a 1,50 m., abierta o cerrada, que, integrada en el diseZo y Proyecto del edificio, permite alojar los elementos técnicos de las instalaciones definidos en el art 22. de las Normas Urbanísticas de Gandía y, en general, las bombas de calor, acumuladores, placas solares u otros elementos al servicio de la edificación y sus usuarios. Esta planta no computa a efectos de número*

*máximo de plantas edificadas ni de edificabilidad pero sí computa dentro de la altura máxima edificable.*

*3. Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Norma 40 y, en su caso, las condiciones generales de los elementos comunes de la Norma 50*

*El solar mínimo edificable tendrá una superficie mínima de 900 m2.*

*b) Manzanas n1 8.*

*El solar mínimo edificable tendrá una superficie mínima de 700 m2.*

***Art.341.Edificabilidad neta sobre parcela.***

*El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de 1,78573 m2/m2.*

*En las terrazas cubiertas sin cerramiento perimetral, sólo computará, a efectos de edificabilidad, la superficie que exceda del 10% de la superficie útil de la vivienda de la que forme parte.*

*No computará a efectos de edificabilidad la superficie ocupada por las escaleras que se hallen en recinto protegido o especialmente protegido por exigencia de la normativa sectorial.*

***Art.351.Separación mínima a lindes y frentes de parcela y normativa de situación y forma de las edificaciones.***

*Se establecen casos diferentes en función de los objetivos de ordenación del Plan Parcial:*

*a) Separación mínima a frentes de parcela:*

*Frente todos los viales 4,00 m.*

*b) Separación mínima a lindes:*

*Frente a lindes con manzanas de uso Terciario-Comercial 9 y 10: 2,00 m.*

*Frente al resto de los lindes 3,00 m.*

***Art.361.Altura y número de plantas máximas.***

*La altura y número máximos de plantas se establece en V plantas y 17,25 m.*

*La altura máxima permitida podrá ser alcanzada por la edificación sea cual sea el número de plantas edificado, incluidas las "plantas técnicas" que pudieran existir.*

***Art. 371. Ocupación máxima de parcela.***

*Únicamente se podrá ocupar, como máximo, un 70% de la parcela.*

***Art.381.Aparcamientos Privados.***

*Con independencia de la edificabilidad proyectada, se destinará a*

*Se atenderán a lo dispuesto en el art. 28 de las Normas del Plan General, con las siguientes singularidades:*

*-los cierres tendrán una parte opaca de una altura máxima de 0,80 m.*

***Art. 401. Condiciones de uso***

*Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 80 y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 90 del PGOU de Gandía.*

*Usos permitidos: Vivienda, residencial y oficinas en todas las plantas y cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamientos en planta baja o sótano.*

*Usos prohibidos: Industria mediana.*

*SECCIÓN 4. ZONA COMERCIAL-TERCIARIA.*

***Art. 411 Definición y objetivos***

*1. Comprende las manzanas 9, 10 y 11 grafiada en el Plano de Zonificación del Plan Parcial.*

*2. Se establece en ella el objetivo de dotar al Sector y a los barrios limítrofes de Benipeixcar y Sant Cristòfol, de un área comercial, con usos comerciales varios acordes con las demandas de la sociedad actual.*

***Art. 421 Tipo de ordenación***

*Será el de edificación aislada, considerada toda la manzana como una única parcela, cuyo Proyecto y licencia de obras deberán ser abordados unitariamente, al margen de las fases por usos diversos que se establezcan.*

***Art. 431 Condiciones de edificación***

*1. Son de aplicación las definiciones de la Norma 30 de las Normas de Gandía, con la inclusión de las nuevas definiciones que se exponen a continuación específicamente para esta Zona.*

*3. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 70 en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada.*

***Art. 451 Altura máxima y número máximo de plantas***

*La altura máxima edificable será de 4,00 m. y I el número máximo de plantas.*

***Art.461 Edificabilidad máxima***

*La edificabilidad máxima será de 0,99213 m2/m2.*

***Art. 471.Separación mínima a frentes de parcela.***

*No se establecen separaciones a lindes o frente de parcela.*

*Art. 481.-Ocupación máxima de parcela*

*Se podrá ocupar el 100% de la parcela.*

***Art.491.Aparcamientos Privados.***

*No es obligatorio la reserva de aparcamientos dentro de la parcela.*

***Art. 501 Cierres de parcela***

*En caso de no ocupar el 100% de la parcela, los cierres de la misma se realizarán en la misma edificación, sin vallas en las alineaciones exteriores ni lindes entre bloques que se definan, debiendo quedar el espacio no ocupado por la edificación tratado como espacio privado de uso público integrado en las aceras perimetrales previstas en el Plan Parcial.*

***Art. 511 Condiciones de uso***

*Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 80 y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 90 de Gandía.*

*Usos permitidos: Comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, industria reducida y pequeZa compatible con los usos propuestos.*

*Usos prohibidos: Residencial e industria mediana.*

*SECCIÓN 5. ZONA DE DOTACIONES COMUNITARIAS.*

***Art. 521 Normas reguladoras***

*regulados en la Norma Transitoria Cuarta de las del PG de Gandía.*

*2. Dentro de cada parcela de dotaciones públicas cabe realizar y compartir los diferentes usos que el Ayuntamiento asigne, incluidos los aparcamientos y las instalaciones, infraestructuras y servicios públicos.*

*3. Sin un carácter imperativo se establece en el Equipamiento EQ-1 como equipamientos Infraestrctura-Servicio Urbano, Educativo-Cultural, Administrativo-Institucional, Deportivo-Recreativo o Asistencial. El Equipamiento EQ-2 como equipamientos Educativo-Cultural, Administrativo-Institucional o Asistencial.*

*4. No obstante, el Ayuntamiento podrá ceder temporalmente una parcela destinada a equipamiento para prestar servicios públicos de interés general. Se entienden como tales los usos culturales, deportivos, religiosos, recreativos, aparcamientos y los necesarios para el correcto funcionamiento de las redes de infraestructuras y prestación de los servicios de las empresas concesionarias de los mismos.*

*5. La dotación de Zonas Verdes, Espacios Libres y Aparcamiento serán de dominio y uso público. La infraestructuras Centros de Transformación son dotaciones patrimoniales del Ayuntamiento destinadas a Centros de Transformación y por tanto trasmisibles a favor de las empresas concesionarias del servicio.*

***Art. 541. Condiciones de edificación.***

*1. Las construcciones e instalaciones se ajustarán a la normativa de la zona donde estén ubicadas, siendo la altura edificable máxima y el número máximo de plantas las necesarias para el fin a que se destinen, todo ello debidamente justificado en el correspondiente proyecto técnico, que deberá respetar los valores ambientales del entorno.*

*2. Unicamente se establcen para el equipamiento EQ-2 los siguientes límites de acuerdo con su situación:*

*La edificabilidad neta sobre parcela de 1,00 m2/m2.*

*No se establecen separaciones a lindes o frente de parcela.*

*La altura máxima edificable será de 4,00 m. y I el número máximo de plantas en el EQ-2.*

*3. En el subsuelo de las zonas verdes, espacios libres y viales se permitirán las construcciones destinadas a aparcamientos, siempre y cuando no produzcan deterioro de las plantaciones existentes o futuras ni afecten al uso prioritario de la zona. No se permitirá la ocupación del subsuelo de las zonas*

*LICENCIAS Y COMPROMISOS.*

***Art.571.Otorgamiento de licencias.***

*Se someten a licencia todas las actuaciones que se realicen en el ámbito territorial de este Plan.*

*Para la solicitud de licencia, tramitación, etc., se estará a lo dispuesto en la Norma 35 de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

***Art.581. Compromisos.***

*Se procurará la introducción de las máximas medidas de sostenibilidad ambiental de acuerdo con la normativa vigente, en orden a la regulación restrictiva de antenas de telefonía móvil, introducción de energía solar, integración de las instalaciones de aire acondicionado y reciclaje de agua para jardinería.*

*Todos los propietarios tanto actuales como futuros, asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este Plan que quedarán reflejados en los documentos de compraventa o de otro tipo que se efectúen sobre las parcelas objeto de planeamiento.*

## *7. PLA PARCIAL BENIPEIXCAR-3.*

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 12 de març de 2001 (PP-594).***

### *NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL*

*Se recogen en este apartado, las Ordenanzas específicas que deben regir en la formalización de los edificios que integran la Ordenación Pormenorizada de esta Actuación a los efectos del art. 27-1-F de la L.R.A.U.*

*En consecuencia , las Ordenanzas que se dictan en este capítulo , prevalecerán sobre las vigentes en el Plan General de Ordenación Urbana en cuanto contradigan lo que en ellas se especifica . El resto de las establecidas por el Proyecto de Homologación Modificativa del Plan General de Ordenación Urbana , permaneceran en vigor y regularán las determinaciones no contempladas en estas Ordenanzas Particulares del Sector Benipeixcar-3.*

***Art. 1º.Naturaleza y ámbito de las Ordenanzas.***

*Las Ordenanzas regulan las actividades, construcciones o instalaciones que se realicen en el Sector Benipeixcar-3 de GANDIA.*

*El Plan Parcial queda delimitado tal y como se ha definido anteriormente.*

***Art. 2º.Obligatoriedad.***

*Las presentes Ordenanzas así como todos los documentos serán obligatorios tanto para la administración como para los administrados. Conforme a lo dispuesto en el art.49 de la Ley 7/1985 y 65.2 y 70.2 de dicho texto legal, entrarán en vigor, transcurridos 15 días hábiles desde la publicación de su aprobación definitiva.*

***Art.3º.Normas Complementarias y Subsidiarias.***

*En lo no previsto en las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el Proyecto de Homologación Modificativa del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 7 de Julio de 1999.*

***Art.4º. Terminología.***

*Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Ordenanzas , así como las condiciones generales se contienen en las Normas nº 3 a nº 10 ( ambas inclusive ) de las Normas Urbanísticas del Plan General anteriormente citado, los cuales serán de aplicación en función de la zonificación correspondiente a cada parcela.*

***Art.5º. Clasificación del suelo.***

*En el Plan General de Ordenación Urbana citado, el suelo de este sector se clasifica como "Suelo urbanizable Sectorizado".*

***Art.6º. Calificación del Suelo.***

*El uso global fijado para esta zona en el Plan General de Ordenación urbana vigente es el de "Zona Residencial".*

*Como usos pormenorizados, se establecen los siguientes:*
*- Uso Residencial.*
*- Uso de aparcamiento de dominio privado.*
*- Uso de aparcamiento de dominio y uso publico.*
*- Uso de espacios libres de dominio y uso público.*
*- Uso de equipamiento dotacional municipal, sin uso específico.*
*- Uso dotacional sanitario.*
*- Uso de infraestructuras CT de dominio privado adscrito a un servicio público.*

***Art.7º. Estudio de Detalle.***

*Conforme a lo dispuesto en los arts. 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/94, las presentes Ordenanzas habilitan para la formulación de Estudios de Detalle con las finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados, y especialmente con la finalidad de reordenar volúmenes para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima, que permiten la parcelación urbanística.*

*Este se admitirá en la manzana E debido a su forma geométrica y en la manzana F por su tipología de edificación plurifamiliar abierta.*

***Art.8º. Parcelaciones.***

*No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación de este Plan Parcial, conforme establecen los art. 83 de la LRAU en relación con el Art. 259 de la Ley del Suelo, Texto Refundido RD 1/92.*

*Excepto las parcelas "indivisibles", según definición del artículo 258 de la Ley del Suelo, se podrá proceder a la parcelación urbanística, aún después de finalizado el expediente de Reparcelación.*

***Art.9º. Proyectos de Urbanización.***

*Los proyectos de urbanización cumplirán los requisitos mínimos fijados en el art. 34 de la LRAU y las condiciones del Capítulo V del Titulo Tercero del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (d.201/1998, de 15 de diciembre, de la G.V.).*

*Las cargas de urbanización a sufragar por los propietarios afectados, de acuerdo con el art. 67 de la LRAU comprende los conceptos siguientes:*

*A) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.*
*B) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales.*
*C) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*

*D) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.*
*E) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas incluso el mobiliario urbano.*
*F) Redes de telefonía.*
*G) Obra civil (excavación y tapado de zanjas) canalización de gas ciudad.*
*H) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones, plantaciones, instalaciones, etc. que deban desaparecer como exigencia del Plan.*
*I) El costo de redacción de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y otros documentos técnicos.*
*J) En su caso las obligaciones complementarias que asuma el adjudicatario del Programa.*
*K) El beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y sus gastos de gestión por ella.*
*L) Cualquier otro que viniera impuesto por norma de obligado cumplimiento.*

*No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes por extensión de redes de suministro con cargo a las Compañías que presten el servicio de acuerdo con la reglamentación específica.*

***Art.10º. Gestión Urbanística.***

*La gestión urbanística será INDIRECTA, por iniciativa privada. Se realizará según lo indicado en el Plan de etapas, dividiéndose el Sector en una única Unidad de Ejecución que coincide con el ámbito del sector y red primaria adscrita.*

## *CAPITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.*

### *SECCION I. CONDICIONES GENERALES.*

***Art.11º. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.***

*Se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:*

*- Cimentación: Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir del plano de la alineación, tanto en vallas como en elementos, edificaciones auxiliares o del propio edificio.*

*- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de obras, o posteriormente, se producen desperfectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del promotor de la obra.*

***Art.12º. Usos permitidos y usos prohibidos.***

*Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la norma 9ª del P.H.M. del P.G.O.U.*

*El uso principal de este sector lo constituye el uso de vivienda, definido como el destinado a alojamiento o residencia familiar.*

*Usos permitidos: Vivienda. Residencial. Oficinas. Cultural. Deportivo. Sanitario. Religioso. Recreativo y Aparcamiento.*

*Usos prohibidos: Industria (reducida, pequeña y mediana).*

***Art.13º. Zonificaciónes.***

*Las zonas previstas en el presente Plan parcial Benipeixcar-3, y que aparecen especificadas en el plano correspondiente de zonificación, son las siguientes:*

*- Residencial vivienda unifamiliar adosada. ( VUA).*

*- Residencial vivienda plurifamiliar en altura, en manzana cerrada. (VP) y en tipología de edificación abierta (vpa).*

*- Dotaciones comunitarias zona verde, espacios libres de dominio y uso público.*

*- Dotaciones municipales sin uso específico.*

*- Dotaciones comunitarias transformador.*

*- Dotaciones sanitarias.*

***Art.14º. Otorgamiento de licencias y compromisos.***

*Se someten a licencia todas las actuaciones que se realicen en el ámbito territorial de este Plan Parcial. Para la solicitud de licencia, tramitación, etc., se estará a lo dispuesto en la Norma nº 35 Intervención en la edificación y usos del suelo y disciplina urbanística de las Normas Urbanísticas del Plan General, que figura como Anexo a estas Ordenanzas.*

*Todos los propietarios tanto actuales como futuros, asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este Plan que quedarán reflejados en los documentos de compraventa o de otro tipo que se efectúen sobre las parcelas objeto de planeamiento.*

***SECCION II.-ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.***

***Art.15. Tipología y carácter.***

*Las construcciones de la zona residencial VA seguirán la tipología de la edificación unifamiliar adosada o agrupadas, se encuentran ubicadas en la Manzanas A, B, C, D, E.*

*El carácter será de dominio y uso privado.*

***Art.16.Solar mínimo edificable.***

*-Manzanas A, B, C,*
*El solar mínimo edificable será de 300 m2 .*

*-Manzana D :*
*El solar mínimo edificable será mitad de la manzana , recayendo sus fachadas a tres viales. Asegurando la homogeneidad de las mismas a cada lado del vial.*

*-Manzana E :*
*El solar mínimo edificable se establece en 1800 m2.*

***Art.17.Edificabilidad neta y ocupación máxima sobre parcela.***

*El índice de edificabilidad neta sobre parcela será:*

*Manzanas A, B, C, D y E: 1 m2/m2. ,*

***Art.18.Altura y número de plantas máximas.***

*El número máximo de plantas se fija en II ( PB+I)*

*La altura máxima edificable, altura de cornisa, correspondiente será la siguiente:*

*II plantas..... 8,00 mts.*

*Planta semisótano: Destinada uso exclusivo garaje y trastero privativo de la vivienda. Usos prohibidos los restantes.*

*No computable a efectos de edificabilidad, emergente 2,00 m desde la rasante a la cara inferior del forjado, techo del semisótano. Su ocupación no podrá invadir el linde de la fachada principal, es decir retranqueado a 4 mts. desde la alineación del vial principal o de fachada.*

*Aprovechamiento bajo cubierta:*

*Se define como el espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta, podrá destinarse a usos complementarios de vivienda (estudios, trasteros, sala de juegos) siempre que dicho espacio esté vinculado directamente a la vivienda situada en la planta inmediata inferior y sin posibilidad de que dicho espacio constituya vivienda independiente u autónoma. No será contabilizado a efectos de edificabilidad. Para ello deberá cumplir con las condiciones siguientes:*

*1º. El último forjado, del que nace la cubierta inclinada, no podrá estar a altura superior de la autorizada por el Plan Parcial.*
*2º La cubierta se resolverá mediante alero, contando con un vuelo o prolongación máximo de 0,50 y con una inclinación máxima de 28º (pendiente del 53,17 %).*
*En resolución de cubiertas en el interior de la parcela , no recayentes a via pública, se tendrán las siguientes consideraciones :*
*a.- caso de aleros en el interior de la parcela estos podrán tener una dimensión máxima de 1 m. siendo computable como edificabilidad su proyeccción horizontal , descontando los 50 cm. de alero tipo definido.*
*b.- El proyectista podrá efectuar juegos de pendientes en cubierta siempre que estas se encuentren dentro del volumen definido desde los 4 m. de retranqueo por los 8 m2 de altura de cornisa , alero de 50 cm. , cubierta a dos aguas de la edificación con una pendiente máxima de 28º ( pendiente del 53,17 %) y una altura de cumbre máxima interior de de 3,45 mts.*
*3º. La altura máxima de cumbrera, contada desde la cara inferior del último forjado a cara inferior de la cubierta inclinada en su inflexión, será de 3,45 mts.*
*4º. La cubierta recayente a fachada principal no podrá interrumpirse con patios, terrazas o similares, debiendo ser ésta un plano continuo en el que tan sólo cabe las ventanas para la iluminación y ventilación, en dimensiones conforme a las condiciones de habitabilidad definidas en el Plan General , sin que en ningún caso*

*puedan ser superiores a 1,20 x 1,50 m. ( ancho x longitud ) El plano de cubierta posterior, recayente hacia el interior del edificio, puede interrumpirse libremente para formar patios o terrazas descubiertos , siendo el paramento máximo exterior de 2.70 m. de altura. De todas formas la zona de alero trasero será de forma tradicional y con cobertura de teja hasta un plano paralelo al mismo situado a un distancia minima de 2 mts. medida desde el propio alero.*

*5º. Ningún elemento constructivo sobrepasará los planos de cubierta definida. Excepto chimeneas , shunts e instalaciones de telecomunicaciones.*

*6º. La superficie dútil ( altura libra igual o superior a 1,50 m) de techo adicional o de buhardilla no superará el 35 % de la superficie construída de la segunda planta sobre la que se desarrolla. Toda la superficie susceptible de aprovechamiento que sobrepase del 35% citado será contabilizada computable a efectos de edificabilidad.*

***Art.19.Separación mínima a lindes y viales y normativa de situación de las edificaciones.***

*La tipologia edificatoria será según alineación de vial o entremedianeras.*

*Se obliga al retranqueo en el frente de parcela , vial de acceso principal , esté será de 4,00 mts destinandose esta franja a espacio libre privado , obligando a la construcción de un vallado de parcela.*

*En el espacio generado sólo podrán construirse escaleras exteriores de acceso a la vivienda. El vallado tendrá una altura máxima de 2,50 m , correspondiendo la mitad a parte ciega y la otra mitad a parte calada. Sólo podrán sobrepasar dicha altura pilastras y elementos decorativos , hasta un máximo de 3,00 m.*

***Art.20.Aparcamientos Privados.***

*Se destinará a aparcamientos un mínimo de 1 plaza por cada edificación proyectada.*

***SECCION III.-ZONA RESIDENCIAL VIVIENDAS PLURIFAMILIARES .***

***Art.21.Tipología y carácter.***

*Las construcciones de la zona residencial VP seguirán la tipología de la edificación en alturas según alineación de vial o entremedianeras. Con la particularidad de que corresponden a edificios y parcelas recayentes a dos viales , es decir edificaciones pasantes , sin patios de manzanas.*

***Art.22.Solar mínimo edificable.***

*Manzanas G,H,I :*

*El solar mínimo edificable será de 400 m2., recayendo como mínimo a dos fachadas. La profundidad de los solares es de 16 m. en todas las manzanas.*

***Art.23.Fachada minima.***

*Fachada parcela mínima..... 25 m.*

***Art.24.Altura y número de plantas máximas.***

*El número máximo de plantas se fija en VII ( PB+V+ planta áticos ).*

*La altura máxima edificable , altura de cornisa , correspondiente será la siguiente:*

*VII plantas ..... 23,75 mts.*

***Art.25. Planta ático.***

*Será ocupable las 2/3 partes de la superficie construída de la planta sobre la que se apoya . Su altura será idéntica a las plantas inferiores.*

***Art.26.Otros parámetros urbanísticos.***

*Se regirán subsidiariamente según la tipologia de suelo urbano residencial zona ensanche , cuyas normas se detallan en la norma 13ª ( art. 54 a 58 ) del Proyecto de Homologación Modificativa del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 7 de Julio de 1999 .*

*No se permitirán trasteros en la zona de planta de cubierta , es decir sobre la altura de cornisa.*

***Art.27. Criterios de composición formal de fachadas.***

*A los efectos del citado art.27-1-F de la LRAU y en función de la ordenación que se propone , la composición morfológica de las fachadas exteriores deberán cumplir :*

*a). Se prohiben voladizos o cuerpos salientes superiores a 60 cm.*

*b). Se prohiben que las galerias , tendederos , y ventilaciones de humos de cocinas , den a fachadas con el objeto de eliminar soluciones fáciles que condicionen el diseño de las fachadas y afecten desfavorablemente a su estética de conjunto.*

*c)-Para la composición de fachadas , se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos , de anchuras armónicas , y alturas de huecos preferentemente del suelo a capialzados.*

*d).Todas las fachadas y paramentos exteriores se ejecutarán con fábrica de ladrillo caravista , preferentemente de una gama de color claro y todo lo más homogéneo posible con los colindantes tanto en la gama de color , como en el aparejo , que será definido y aprobado , previamente, por los Servicios Técnicos Municipales.*

*e) Para la carpinteria exterior , como para los elementos de oscurecimiento , se utilizarán aluminios lacados mínimo 60 micras de color blanco.*

*f).Se prohibe la instalación de aparatos de aire acondicionado o de otra índole en los paramentos exteriores o fachadas.*

*g).Los anuncios publicitarios, toldos y marquesinas, rótulos y letreros, marcas y logotipos , se aprobarán por el Ayuntamiento previo a la concesión de la oportuna licencia , mediante propuesta dibujada. No será aceptadable cualquier propuesta de elementos que no estén integrados en la fachada de la edificación sobre la que se adosa y su diseño , composición y cromatismo no sean acordes con ella.*

*h).En los locales comerciales de planta baja , además de la fábrica de ladrillo caravista , podrán utilizarse otros materiales pétreos,naturales o artificiales , que*

*armonicen con él. Dicha disposición será aprobada , previamente, por los Servicios Técnicos Municipales.*

***SECCION IV.-ZONA RESIDENCIAL VIVIENDAS PLURIFAMILIARES ABIERTAS. ( VPA )***

***Art.28. Tipología y carácter.***

*Las construcciones de la zona residencial abierta VPA seguirán la tipología de la edificación en alturas tipologia abierta.*

***Art.29. Solar mínimo edificable.***

*Manzanas F :El solar mínimo edificable será la totalidad de la manzana .*

***Art.30.Edificabilidad neta y ocupación máxima sobre parcela.***

*El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de 1.886 m2/m2.*

*La ocupación máxima de la parcela se cifra en un 40 %.*

***Art.31.Fachada máxima recayente a los viales principales.***

*Con el objeto de evitar la formación de pantallas y permitir la permeabilidad de la edificación con respecto a la zona residencial de baja densidad contigüa , se establece que la fachada máxima en la dirección de los viales principales ( prolongación Miguel Baez Litri y paralelo ) será como máxima de 20 m por bloque .*

***Art.32.Altura y número de plantas máximas.***

*El número máximo de plantas se fija en VII ( PB+V+ Planta áticos ).*

*Los áticos ocuparán como máximo los 2/3 de la superficie construída de la planta inmediatamente inferior.*

*La altura máxima edificable , altura de cornisa , correspondiente será la siguiente:*

*VII plantas ..... 23,75 mts.*

***Art.33. Separación mínima a lindes, viales, entre bloques y normativa de situación de las edificaciones.***

*La separación a frente de parcela , viales y lindes de medianeria, será como mínimo de 4 mts. Destinandose esta franja a espacio libre privado , obligando a la construcción de un vallado de parcela . En el espacio generado sólo podrán construirse escaleras exteriores de acceso a las viviendas.*

*El vallado tendrá una altura máxima de 2,50 , correspodiendo la mitad a parte ciega y la otra mitad a parte calada. Sólo podrán sobrepasar dicha altura pilastras y elementos decorativos puntuales , hasta un máximo de 3,00 m.*

*La separación mínima entre bloques será de 15 mts.*

***Art.34.Otros parámetros urbanísticos.***

*Se regirán subsidiariamente según la tipologia de edificación aislada cuyas normas se detallan en el Proyecto de Homologación Modificativa del Plan General de Ordenación*

*Urbana, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 7 de Julio de 1999 , cuya copia se adjunta en los anexos del presente Plan Parcial.*

***Art.35. Criterios de composición formal de fachadas.***

*A los efectos del citado art.27-1-F de la LRAU y en función de la ordenación que se propone , la composición morfológica de las fachadas exteriores deberan cumplir , lo preceptuado en el articulo 27 de la presente normativa del plan parcial.*

## *SECCION V. ZONA DE DOTACIONES EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA.*

***Art.36.Definición.***

*Se define como uso dotacional municipal la ordenación volumetrica de las manzanas designada en la documentación gráfica del Plan Parcial ( municipal sin uso específico y sanitario ) .*

*Podrán localizarse en estas parcelas los usos dotacionales públicos establecidos en el art. 32 del Reglamento de Planeamiento en función de las necesidades sociales apreciadas por el Ayuntamiento de Gandia. No obstante este PDAI propone el uso sanitario en la zona grafiada en la documentación gráfica por criterios de servicios , accesibilidad y conexión con las edificaciones existentes.*

***Art.37.Dimensiones mínimas de las parcelas y condiciones de edificación.***

*Las dimensiones de las parcelas serán las que se consideren más adecuadas por el Ayuntamiento en virtud de su regulación sectorial para el uso concreto a los que se destinen. Las condiciones de edificación , ocupación , volumen y alturas , serán las necesarias para satisfacer el uso público al que se destinen. En cualquier caso deberán mantener su condición de aisladas y justificar su integración armónica con las tipologías edificatorias que este PDAI propone.*

## *8. PLA ESPECIAL SANTA ANNA.*

***Pla Especial aprovat per Resolució del Conseller de Territori i Habitatge de data 15 de gener de 2007 (PP-671).***

### *PLÁ ESPECIAL VINCULACIÓ A REGIMS DE PROTECCIÓ PÚBLICA.*

### *TÍTULO PRIMERO - GENERALIDADES*

### *CAPITULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN*

#### *Artículo 1. Ámbito de aplicación.*

*1. Las presentes Normas Urbanísticas, establecen la Calificación del suelo y la reglamentación detallada de usos y condiciones de la edificación en el ámbito del Plan Especial "Santa Anna.*

*2. A efectos de aplicación de estas Normas, sólo son válidos los documentos auténticos del Plan Especial "Santa Anna", Su contenido y determinaciones prevalecerán frente a las establecidas en el Plan General de Gandia, aprobado definitivamente el día 7 de julio de 1999.*

*En todo lo no previsto espesamente en estas normas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del citado Plan General de Sandia.*

### *CAPITULO II. VIGENCIA Y REVISIÓN.*

#### *Artículo 2. Vigencia.*

*1. El Plan Especial tendrá vigencia indefinida, y desplegará su validez y eficacia en la forma establecida por la legislación urbanística..*

*2. En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del plan general, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.*

*3. El plan especial podrá ser objeto de modificación o revisión con arreglo a la legislación vigente.*

#### *Artículo 3. Revisión.*

*Se entenderá por revisión del planeamiento la adopción de nuevos criterios respecto a la red primaria, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter geográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación. La revisión podrá determinar la sustitución del planeamiento existente. (art. 55 LRAU).*

#### *Artículo 4. Modificación.*

*1. La modificación de cualquiera de los elementos de este Plan Especial se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.*

*2. No se consideran modificaciones aquellas variaciones que impliquen una alteración sustancial de las previsiones del Plan Especial, que deberá tramitarse como revisión de la misma.*

## *CAPÍTULO III. TERMINOLOGÍA.*

### *Artículo 5. Definiciones,*

*Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes normas Urbanísticas corresponden a los definidos y utilizados en las Ordenanzas del Pian General de Gandia, y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.*

## *TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES*

## *CAPITULO PRIMERO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO*

### *Artículo 6. Clasificación del suelo.*

*En el territorio de] Plan Especial existen dos clsificaciones de suelo según los siguientes tipos y categorías de suelo*

*a) SUELO URBANO. Corresponde a la porción de suelo perteneciente al Área del Suelo Urbano Residencial "Santa Anna", prevista en el PO de Gandia y Comprendida al Norte con el Parque Público Santa Anna, al sur con el Barranco de Beniopa, al este con el sector de suelo Urbanizable y al Oeste con la calle Santa Anua.*

*b) SUELO URBANIZABLE. Corresponde con el Sector "Santa Anna", previsto en el PO de Gandia, con los ajustes superficiales descritos en la memoria justificativa.*

| *TIPO DE SUELO* | *DENOMINÁCION* | *SUPERFÍCIE* |
|---|---|---|
| *SUELO URBANO* | *AREA "SANTA ANNA"* | *6.440,0 m2s* |
| *SUELO URBANIZABLE* | *SECTOR "SANTA ANNA'* | *51.049,0 m2s* |

## *CAPÍTULO SEGUNDO. CALIFICACIÓN DEL SUELO.*

### *Artículo 7. Calificación del suelo.*

*1. En el ámbito del presente Plan Especial existen las siguientes calificaciones de suelo, de acuerdo con el reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, el vigente Plan General de Sandia y las determinaciones del presente plan.*

- *Zonas verdes (SJL / SAL)*
- *Equipamiento Asistencial (STD)*
- *Equipamiento Administrativo — Institucional —Educativo (SAO-SED)*
- *Equipamiento Infraestructura — Servicio Urbano (SID)*
- *Red viana (SRV / SAV)*
- *Residencial Manzana Compacta (ACA)*
- *Residencial Manzana Cerrada (ENS)*
- *Residencial Bloque Exento (EDA)*
- *Terciario Comercial (INM)*
- *Servicio urbano transformador.*

*2. Las calificaciones corresponde a la denominación establecida en el Plan general de Gandia, el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Las condiciones y modos de edificación tienen idéntica regulación a la contenida en el PG de Gandia.*

*3. La calificación de Servicio Urbano-Transformador admite el uso de instalaciones de transformación de la energía eléctrica para su uso urbano de una manera integrada con la edificación, con el adecuado tratamiento de materiales y cerramientos. El uso se establece como compatible con el residencial y/o terciario, en aquellas zonas en las que se ha previsto.*

***Artículo 8. Régimen de usos compatibles y prohibidos.***

*1. El régimen de usos compatibles y prohibidos en los usos dotacionales de dominio y uso público y en aquellos equipamientos dotacionales de dominio y servicio público, será el correspondiente a las calificaciones equivalentes en la Norma 9 del Plan General de Gandia.*

*2. El régimen de usos correspondiente a la calificación de "ACM' y "EDA" será el siguiente;*

*2.1. Uso global dominante: residencial múltiple.*

*2.2. Usos permitidos: vivienda, comercial oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento, industria reducida.*

*2.3. Usos prohibidos: Industria pequeña y mediana.*

*3.- El régimen de usos correspondiente a la calificación de "ENS" será el siguiente:*

*3.1. Uso alobal dominante: residencial múltiple sujeto a algún régimen de protección pública.*

*3.2 Usos permitidos: vivienda, comercial oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento, industria reducida,*

*3.3- Usos prohibidos Industria pequeña y mediana.*

*4.. El régimen de usos correspondiente a la calificación de "INM", será el siguiente;*

*4.1 Uso alobal dominante: terciario.*

*4.2 Usos permitidos: industria mediana, pequeña y reducida, comercial, oficinas, vivienda del encargado, aparcamientos, recreativo, cultural, deportivo, sanitario limitando a prestaciones que no impliquen estancia hospitalaria.*

*4.3 Usos prohibidos: residencial y restantes de vivienda.*

## *CAPÍTULO TERCERO. ZONA RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA "ACA"*

***Artículo 9. Condiciones de volumen y forma de la edificación.***

*Son de aplicación íntegra las determinaciones previstas en la Norma 15 (arts. 64 a 66) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Gandia.*

## *CAPÍTULO CUARTO. ZONA RESIDENCIAL MANZANA CERRADA"ENS"*

### *Artículo 10. Condiciones de volumen y forma de la edificación.*

*1. Tipo de ordenación:*

*Será el de edificación según alineaciones de vial o entremedianeras. Son de aplicación las definiciones contenidas en la Norma 30, se establecen las condiciones de habitabilidad de viviendas previstas en la Norma 4 y las condiciones generales de los elementos comunes contenidas en la Norma 50, todas ellas de las Normas Urbanísticas del PO de Gandia.*

*2. Parcela mínima: Se establece como parcela mínima la totalidad de la manzana de acuerdo los planos de ordenación del presente Plan Especial.*

*3. Altura edificable y número de plantas máximas. El número máximo de plantas queda señalado en la documentación gráfica del plan y la altura edificable máxima en función del número de plantas permitidas será el siguiente:*

| *Nº plantas* | *Altura máxima* |
|---|---|
| *1* | *4,25m* |
| *II* | *7,50 m* |
| *III* | *10,75 m* |
| *IV* | *14,00 m* |

*4. Aparcamientos: Son de aplicación las condiciones específicas del uso aparcamiento contenidas en la Norma 100 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Gandia, con las siguientes particularidades.*

*En cualquier caso la reserva nflnima de aparcamiento en parcela será de una plaza por cada vivienda construida y/o por cada cien metros cuadrados construidos destinados a otros usos, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades y si se construyen más unidades se reservará una más adicional por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se realicen en parcela..*

### *Artículo 11. Condiciones de vinculación.*

*Las manzanas edificables M1, M2, M3, M4 y M5, de acuerdo con el plano de ordenación están íntegramente vinculadas a la construcción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública previstos en la legislación sectorial aplicable.*

## *CAPÍTULO QUINTO. ZONA RESIDENCIAL BLOQUE EXENTO "EDA"*

### *Artículo 12. Condiciones de volumen y forma de la edificación.*

***1. Tipo de ordenación:***

*Será el de edificación aislada. Son de aplicación las definiciones contenidas en la Norma 3ª, se establecen las condiciones de habitabilidad de viviendas previstas en la*

*Norma 4ª y las condiciones particulares de la Norma 7ª referida a edificaciones auxiliares, todas ellas de las Normas Urbanísticas del PG de Gandia. La alineación interior contenida en los planos de ordenación para este uso (manzanas M6 y M7) es vinculante: sin perjuicio de lo previsto en el artículo 16.*

*2. Parcela mínima: la parcela mínima edificable será aquella que contenga en su interior uno de los bloques según la ordenación del Plan Especial y el suelo que comprende hasta el punto medio del bloque más próximo.*

*3. Altura ediflcable y número de plantas máximas. El número máximo de plantas queda señalado en la documentación gráfica del plan y la altura edificable máxima en función del número de plantas permitidas será el siguiente:*

| *Nº plantas* | *Altura máxima* |
|---|---|
| *1* | *4,25m* |
| *II* | *7,50 m* |
| *III* | *10,75 m* |
| *IV* | *14,00 m* |

*5. Cómputo de la edificabilidad: Se estará a las previsiones del artículo 29 de la Normas Urbanísticas del Plan General de Gandia.*

*6. Ocupación máxima de parcela.*

*La ocupación máxima de la parcela es de un 65%.*

*7. Aparcamientos: Son de aplicación las condiciones específicas del uso aparcamiento contenidas en la Norma 10ª de las Normas Urbanísticas del Plan General de Gandia, con las siguientes particularidades.*

*En cualquier caso la reserva mínima de aparcamiento en parcela será de una plaza por cada vivienda construida y/o por cada cien metros cuadrados construidos destinados a otros usos, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades y si se construyen más unidades se reservará una más adicional por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se realicen en parcela..*

## *CAPÍTULO SEXTO. ZONA TERCIARIO COMERCIAL "INM"*

### *Artículo 13. Condiciones de volumen y forma de la edificación.*

*1. Tipo de ordenación.*

*Será el de edificación según alineaciones a vial, con las siguientes condiciones particulares.*

*2. Pareela mínima: la parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:*

*2.1. Superficie: tendrá una superficie mínima de 500 m2.*

*2.2. Figura inscribible: su forma permitirá la inscripción de un cuadrado de 14 m de lado.*

*3. Altura edificable y número de plantas máximas. El número máximo de plantas se establece en das plantas quedando señalado en la documentación gráfica del plan y la altura edificable máxima será de 12,50 m*

*4. Edificabilidad: El incide de edificabilidad neto sobre parcela lEN es:*

*5. Cómputo de la edifcabilidad: Se estará a las previsiones del artículo 29 de la Normas Urbanísticas del Plan General de Gandia.*

*6. Ocupación máxima de parcela.*

*La ocupación máxima de la parcela es de un 80%.*

*7. Aparcamientos: Son de aplicación las condiciones específicas del uso aparcamiento contenidas en la Norma 10g de las Normas Urbanísticas de] Plan General de Sandia, con las siguientes particularidades.*

*En cualquier caso la reserva mínima de aparcamiento en parcela será de una plaza por cada vivienda construida y/o por cada cien metros cuadrados constniidos destinados a otros usos.*

## *TÍTULO TERCERO. CONDICIONES DERIVADAS DEL PATRICOVA.*

### *CAPÍTULO ÚNICO GENERALIDADES.*

#### *Artículo 14. Condicione generales de adecuación de las edificaciones.*

*En cumplimiento con las conclusiones del estudio de inundabilidad, en las zonas con riesgo de inundación, deberá cumplirse el art. 27 del PATRICOVA. donde se especifican las siguientes condiciones generales de las edificaciones:*

*1. Las edificaciones de una planta deberán contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.*

*2. La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.*

*3. El foijado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.*

*4. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.*

## *TÍTULO CUARTO.DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.*

### *CAPITULO PRIMERO. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO*

#### *Artículo 15. Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.*

*Se formularán con las previsiones y contenidos previstos en la LRAU, y sus disposiciones reglamentarias.*

#### *Artículo 16. Estudios de Detalle*

*Podrán formularse y aprobarse Estudios de Detalle cuya función serán las previstas en el art. 12 apartado H de la LRAU y art. 100 del RPCV, cuando fuere preciso completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan Especial.*

*Podrán formularse Estudios de Detalle para la ordenación de volúmenes en las áreas sujetas a regímenes de protección pública para mejorar la ordenación de las tipologías edificatorias, cuando las condiciones de volumetría necesiten adaptaciones y siempre que no se varíe en más o en menos de un 10% los parámetros dimensionales de altura edificable.*

*Podrán formularse Estudios de Detalle para la supresión de retranqueo obligatorio entre lindes de particulares, en la zona Residencial Bloque Exento.*

## *CAPITULO SEGUNDO. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.*

### *Artículo 17. Régimen general.*

*La ejecución y gestión del plan especial se realizará con arreglo a lo previsto en el artículo 42 de la LRAU/94 y concordantes del RPCV/98 siendo la administración actuante la de la Generalitat, quien deberá expedir la Cédula de Urbanización previa para los programas que desarrolle y atenerse a su cumplimiento.*

### *Artículo 18. Convenios Urbanísticos.*

*1. En la esfera de sus competencias y sin contravenir mandatos legales y reglamentarios, la Administración Actuante podrá formalizar convenios en materia de urbanismo con otras administraciones públicas y con los particulares.*

*2. Dichos convenios serán potenciados por la Administración Actuante, en aquellos casos en que su formalización implique mayor eficacia y eficiencia de las actuaciones urbanísticas.*

*3. En cualquier caso se sujetarán a lo previsto en la Disposición adicional Sexta de la LRAU.*

### *Artículo 19.Unidades de Ejecución*

*Por las características propias del ámbito territorial el correspondiente Programa de Actuación Integrada ejecutará íntegramente la Unidad de Ejecución Unica prevista en el Plan Especial, no admitiéndose subdivisiones de la misma.*

### *Artículo 20. Proyectos de Urbanización y Conservación de la Urbanización.*

*Los proyectos de urbanización que se tramiten se contendrán en los correspondientes Programas de Actuación Integrada. Se redactarán proyectos ordinarios de obras cuando la magnitud limitada de la actuación y el tipo de viales hagan innecesario un Proyecto de Urbanización.*

*La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del Ayuntamiento de Gandia, con las limitaciones y previsiones contenidas en el art. 79 de la LRAU.*

*Se concretará la posición y dimensiones de los Centros de Transformación en el Proyecto de Urbanización, pudiéndose variar las previsiones de este planeamiento siempre que no se merme la reserva dotacional mínima exigible.*

*El proyecto de urbanización cumplirá con las condiciones previstas en el art, 26 del PATRICOVA, para zonas de riesgo de inundación.*

***Artículo 21. Edificios fuera de ordenación.***

*De conformidad con lo previsto en el artículo 58.6 de la LRAU/94, se establecen dos regímenes generales transitorios para aquellos edificios y/o construcciones e instalaciones establecidas con anterioridad a este Plan Especial, que quedan afectadas por sus determinaciones en los dos grados descritos en el apartado 1 de la Norma Transitoria Segunda de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

*Las actuaciones permitidas en esas edificaciones, construcciones y/o instalaciones son las contenidas en los apartados 2 y 3 del referido texto legal.*

***DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Precisión de las determinaciones físicas del Plan.***

*1. A excepción de aquellos supuestos en los que el plan general establece un mayor grado de concreción, las determinaciones referentes a los sistemas de la red primaria deben entenderse hechas de forma indicativa, como marco básico de actuación. Corresponde a los futuros proyectos de ejecución la concreción y definición exacta de dichas determinaciones.*

*2. Las trazas de las intersecciones de las vías no vinculan en la forma concreta de los enlaces, cuyas alineaciones y rasantes se fijarán en los respectivos proyectos de construcción. En ningún caso estos proyectos reducirán la reserva de suelo.*

*3. Los límites de las áreas, zonas, unidades de ejecución y sistemas podrán ser objeto de precisión y reajuste en los respectivos programas de actuación, estudios de detalle y proyectos de urbanización y construcción, atendiendo a las líneas de edificación vigentes, a las características topográficas del terreno, a los limites de propiedad rústica o urbana, a la existencia de arbolado u otros elementos de interés debidamente justificadas.*

***DISPOSICIÓN DEROGATORIA.***

*1. Quedan derogados los instrumentos de ordenación, normas y ordenanzas que se opongan a lo establecido en los documentos que integran el presente Plan Especial "Santa Anna".*

*2. Sin peijuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los planes, normas y ordenanzas vigentes con anterioridad, se aplicaran supletoriamente para integrar lagunas e interpretar normas..*

## NORMA 30ª. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

### Artículo 124. Régimen general.

**1.** Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del Plan General, protegidos por ser inadecuados, en distintos grados de incompatibilidad, para un desarrollo urbano inmediato.

**2.** Quedan excluidos en dichos terrenos, en todo caso, los usos prohibidos expresamente por el Plan General en todo el término municipal, tales como granjas y canteras.

**3.** Las construcciones e instalaciones permitidas se ajustarán a los parámetros máximos de ocupación establecidos en cada caso, computándose en la edificabilidad las denominadas construcciones auxiliares, tales como marquesinas, aseos y otras análogas.

**4.** La validez y eficacia de las autorizaciones de usos que se otorguen, se condiciona a la constancia expresa de las mismas en el Registro de la Propiedad, con indicación de la vinculación de las obras e instalaciones a la finca y del carácter indivisible de la misma.

### Artículo 125. Ámbitos.

En razón de sus características comunes, se delimitan dos áreas, que constituyen unidades geográficas homogéneas:

- Área 1: comprende los ámbitos de esta clase de suelo situados a partir de la variante de la CN-332 hacia el interior (área de La Marxuquera).

- Área 2: comprende los ámbitos restantes.

### Artículo 126. Régimen de usos en el Área 1.

**1.** Sólo se permiten aquéllos previstos en la legislación urbanística autonómica, con las limitaciones que se especifican en los apartados siguientes.

**2.** Las **construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola de la finca (aperos, etc.)** cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

b) La superficie máxima ocupable se establece en veinticinco metros cuadrados (25 m²).

c) La altura máxima se limita a tres metros (3 m.).

d) Las separaciones mínimas a caminos se establecen en cinco metros (5 m.) y a linderos en dos (2 m.).

e) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

**3.** Los **almacenes vinculados a una explotación agrícola** cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).

b) La superficie máxima ocupable se establece en el 1,50 % de la finca.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,015 m²/m².

d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

e) Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en diez metros (10 m.).

f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

**4. Construcciones y usos de interés comunitario**: Mediante su declaración de interés comunitario, sólo se permiten las construcciones y usos regulados en los artículos 18, 19 y 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable, con arreglo a las condiciones y limitaciones establecidas en dichos preceptos.

**5.** Las **viviendas familiares aisladas** cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).

b) En un radio de ochenta metros (80 m.) no debe existir vivienda alguna edificada, autorizada o en trámite de autorización.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,015 m²/m².

d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

e) Las separaciones mínimas a caminos y linderos se establecen en cinco metros (5 m.).

f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

**Artículo 127. Régimen de usos en el Área 2.**

**1.** Sólo se permiten aquéllos previstos en la legislación urbanística autonómica, con las limitaciones que se especifican en los apartados siguientes.

**2.** Las **construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola de la finca (aperos, etc.)** cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

b) La superficie máxima ocupable se establece en veinticinco metros cuadrados (25 m²).

c) La altura máxima se limita a tres metros (3 m.).

d) Las separaciones mínimas a caminos se establecen en cinco metros (5 m.) y a linderos en dos (2 m.).

e) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

**3.** Los **almacenes vinculados a una explotación agrícola** cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).

b) La superficie máxima ocupable se establece en el 1,50 % de la finca.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,015 m²/m².

d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

e) Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en diez metros (10 m.).

f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

**4. Construcciones y usos de interés comunitario**: Mediante su declaración de interés comunitario, sólo se permiten las construcciones y usos regulados en los artículos 19 y 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable, con arreglo a las condiciones y limitaciones establecidas en dichos preceptos.

**5.** Las **viviendas familiares aisladas** cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).

b) En un radio de ochenta metros (80 m.) no debe existir vivienda alguna edificada, autorizada o en trámite de autorización.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,015 m²/m².

d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

e) Las separaciones mínimas a caminos y linderos se establecen en cinco metros (5 m.).

f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

**6.** Los **terrenos del antiguo vertedero de la Alqueria de Potes** se rigen por lo dispuesto en este artículo, con carácter general. No obstante, excepcionalmente, se mantendrán los usos actuales mientras los terrenos estén vinculados a la prestación del servicio de suministro de gas y se aplicará el régimen común, sin más trámite, cuando dichos terrenos se desvinculen del servicio.

## NORMA 31ª. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

### Artículo 128 . Ámbito y régimen general.

**1.** Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del Plan General, que, por sus valores, son objeto de preservación del desarrollo urbano.

**2.** Quedan excluidos en dichos terrenos, en todo caso, los usos prohibidos expresamente por el Plan General en todo el término municipal, tales como granjas y canteras.

**3.** Las construcciones e instalaciones permitidas se ajustarán a los parámetros máximos de ocupación establecidos en cada caso, computándose en la edificabilidad las denominadas construcciones auxiliares, tales como marquesinas, aseos y otras análogas.

**4.** La validez y eficacia de las autorizaciones de usos que se otorguen, se condiciona a la constancia expresa de las mismas en el Registro de la Propiedad, con indicación de la vinculación de las obras e instalaciones a la finca y del carácter indivisible de la misma.

### Artículo 129. Entorno Alqueria del Duc.

**1.** Por sus características específicas y por ser la envolvente de un Parque Público, se otorga a este espacio un régimen especial de protección acorde con las aptitudes de los terrenos, prohibiéndose aquellas actuaciones que pudieran transformar o alterar el medio.

**2.** La ordenación de la zona podrá establecerse mediante un plan especial o mediante proyectos municipales que, en su caso, seguirán la tramitación establecida por la legislación sectorial de actividades y de medio ambiente.

**3.** Las **construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola de la finca (aperos, etc.)** cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).

b) La superficie máxima ocupable se establece en quince metros cuadrados (15 m²).

c) La altura máxima se limita a tres metros (3 m.).

d) Las separaciones mínimas a caminos y linderos se establecen en cinco metros (5 m.).

e) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

**4.** Se prohiben las viviendas familiares aisladas, los almacenes vinculados a una explotación agrícola no comprendidos en el apartado anterior y los restantes usos regulados en la legislación autonómica sujetos a declaración de interés comunitario.

**Artículo 130. Parajes-Montañas.**

**1.** Comprende terrenos forestales o agrícolas de secano que han de preservarse por sus valores medioambientales y paisajísticos, en los que se prohibe toda transformación que altere el medio natural.

**2.** Sólo se permiten los usos agrícolas de secano y forestales existentes y aquéllos directamente vinculados al medio que, sin alterar sus características esenciales, lo potencien con fines educativos y didácticos, tales como aulas de la naturaleza, campamentos de turismo y refugios.

**3.** Se prohiben las viviendas familiares aisladas, los almacenes agrícolas, incluidos las casetas de aperos, y los restantes usos regulados en la legislación autonómica sujetos a declaración de interés comunitario, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 2 y 4 de este artículo.

**4.** La implantación de los usos permitidos podrá instrumentarse mediante planes especiales, proyectos municipales que, en su caso, seguirán la tramitación establecida por la legislación sectorial de actividades y de medio ambiente, y mediante declaraciones de interés comunitario; todo ello sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial de espacios forestales y de las actuaciones puntuales de restauración de espacios degradados.

5. En la zona delimitada en la documentación gráfica del Plan, en la cima del Monte Montdúver, el Ayuntamiento podrá autorizar instalaciones vinculadas al servicio público de telecomunicaciones u otros de naturaleza análoga a condición de que se justifique su necesidad u oportunidad y causen el mínimo impacto ambiental negativo en el entorno.

**Artículo 131. Agrícola.**

**1.** Comprende terrenos preservados por sus aptitudes agrícolas, especialmente para cultivos intensivos.

**2.** Se prohiben los usos regulados en la legislación autonómica sujetos a declaración de interés comunitario

**3.** Se permiten los usos agrícolas y aquellos otros directa o indirectamente relacionados con el proceso de cultivo, en las condiciones que se especifican en los apartados siguientes.

**4.** Las **construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola de la finca (aperos, etc.)** cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

b) La superficie máxima ocupable se establece en quince metros cuadrados (15 m²) para fincas con una superficie comprendida entre más de 5.000 m² y 10.000 m², y en veinticinco metros cuadrados (25 m²) para fincas de mayor cabida.

c) La altura máxima se limita a tres metros (3 m.).

d) Las separaciones mínimas a caminos se establecen en cinco metros (5 m.) y a linderos en dos (2 m.).

e) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

**5.** Los **almacenes vinculados a una explotación agrícola** cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de veinte mil metros cuadrados (20.000 m²).

b) La superficie máxima ocupable se establece en el 1 % de la finca.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,010 m²/m².

d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

e) Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m.).

f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

**6.** Las **viviendas familiares aisladas** cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de veinte mil metros cuadrados (20.000 m²).

b) En un radio de ciento quince metros (115 m.) no debe existir vivienda alguna edificada, autorizada o en trámite de autorización.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,010 m²/m².

d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

e) Las separaciones mínimas a caminos y linderos se establecen en cinco metros (5 m.).

f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

**Artículo 132. Zonas arqueológicas y paleontológicas.**

**1.** Comprenden los espacios donde existen bienes cuyo estudio exige la aplicación preferente de métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos o se encuentren en la superficie, subsuelo o bajo las aguas, y aquellos otros donde existe un conjunto de fósiles de interés científico o didáctico relevante.

**2.** Dichos espacios se definen en la documentación gráfica y fichas del Plan General.

**3.** Dichas zonas están sujetas a la normativa sectorial de aplicación, contenida especialmente en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la G.V., del Patrimonio Cultural Valenciano.

**4.** Con arreglo a dicha Ley, el Ayuntamiento podrá delimitar las áreas existentes en el término municipal que puedan contener restos arqueológicos o paleontológicos.

**5.** Las actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de las obras o en obras ya iniciadas en inmuebles comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológica o paleontológica y, en general, en todos aquéllos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos de dicha naturaleza, se regirán por lo dispuesto en los artículos 62, 63 y concordantes de la citada Ley. En aplicación de dichos preceptos, son obligaciones del promotor de las obras y, en su caso, del constructor y del técnico director:

A) Previamente a la realización de las mismas, el promotor deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en dichos restos, suscrito por técnico competente. Las actuaciones precisas para la elaboración del estudio serán autorizadas por la Conselleria de Cultura, mediante resolución en la que se establecerán los criterios a los que ha de ajustarse la actuación, y serán supervisadas por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Conselleria.

B) En tanto no se autorice el referido estudio por la Conselleria, el Ayuntamiento no podrá otorgar la licencia de obras correspondiente, ni éstas, por tanto, podrán iniciarse.

C) Sin perjuicio de los derechos que la Ley le reconoce, serán de cargo del promotor las actuaciones arqueológicas o paleontológicas autorizadas por la Conselleria.

D) Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles aparecieran restos de la reiterada naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en la forma establecida en el artículo 65 de la Ley.

E) El incumplimiento de las obligaciones por parte de los obligados determinará la restauración de las actuaciones y la imposición de las multas que proceda.

**Artículo 133. Edificaciones Rurales.**

**1.** Por su valor cultural e histórico, se protegen las edificaciones del medio rural y sus respectivos entornos, que se relacionan:

- Castell de Bairén (de Sant Joan)
- Alqueria del Duc
- Torre dels Pares
- Alqueria de les Boles

- Alqueria del Gall
- Morabito
- Ermita Sant Antoni
- Alqueria de Martorell
- Alqueria de la Perdició
- Ermita Camí Sant Vicent
- Ermita Santa Anna.

**2.** Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes, se mantienen las titularidades, públicas o privadas, de las edificaciones relacionadas y de sus entornos y se establece el deber de los propietarios de las mismas de mantenerlas en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como de fomentar los usos y actividades agrícolas y rurales tradicionales, prohibiéndose los usos y la ejecución de obras disonantes con el medio y potenciándose las obras de conservación, consolidación y restauración, que serán sufragadas por los particulares o por la Administración, según proceda en derecho, aplicando, en la medida de lo posible, una política de ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y de su entorno.

**3.** Se establecen los regímenes especiales, en atención a las circunstancias específicas que concurren en las construcciones que se relacionan:

A) **Castell de Bairén y Alqueria del Duc**: De titularidad municipal, forman parte del sistema de Equipamientos Comunitarios. Constituye objetivo prioritario la restauración y revitalización de los mismos, como espacios potenciadores de los objetivos preferentes del Plan General.

B) **Morabito**: Forma parte integrante del sistema de Equipamientos Comunitarios, a incorporar al dominio público municipal.

C) **Torre dels Pares**: Se prevé la contingencia de que el Ayuntamiento, en un futuro, pueda incorporar la construcción y espacios circundantes al dominio público dotacional. A tal fin, se habilita expresamente la formulación de un instrumento de ordenación diferida (Plan Especial u otro que fuere procedente) que, con el máximo alcance permitido, redelimite, en su caso, los correspondientes ámbitos espaciales y establezca el régimen y procedimiento para su incorporación al sistema dotacional público municipal.

D) **Alquerías Gall y Boles**, dado su emplazamiento en el suelo urbanizable no sectorizado, se establece la determinación de que, en la futura sectorización y programación de las zonas donde se emplazan ambas alquerías, se prevea la preservación de las mismas como dotaciones públicas de dominio público.

**Artículo 134. Zona de Granjas en el Racó dels Frares.**

Establecido el objetivo de erradicar gradualmente los usos pecuarios en el término municipal y siendo ésta la única zona habilitada por el Plan General de 1.983 para dichos usos, se estará al régimen transitorio de usos regulado en el artículo 53 de estas Normas.

**Artículo 135. Sector 6 Perdició.**

**1.** Declarado el incumplimiento del deber urbanístico de urbanizar (27 septiembre 1996) en el ámbito de este sector del suelo urbanizable programado por el Plan General de 1.983, se incorporan los terrenos al suelo no urbanizable de especial protección "Montañas".

**2.** No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, con el fin de mitigar los efectos de una inmediata incorporación de los terrenos al suelo protegido y partiendo de las características físicas del sector, se divide su ámbito en dos zonas: Zona "A", en la que se incluyen aquellos terrenos que han sido objeto de intervenciones de urbanización y de edificación, y Zona "B", que comprende la superficie restante del antiguo polígono.

**3.** En la Zona "B" se aplicará inmediatamente el régimen urbanístico propio del suelo protegido.

**4.** En la Zona "A" se diferirá en el tiempo la aplicación plena de dicho régimen y se establece la normativa transitoria que se especifica, con arreglo al artículo 58.6 de la LRAU, para las construcciones en situación de fuera de ordenación y espacios vinculados:

a) Sólo se permitirán obras de conservación de las edificaciones existentes y de sus infraestructuras y se prohibirán las obras de nueva planta, las que supongan incremento de volumen y las de consolidación, salvo las de muy escasa entidad.

b) Con carácter provisional, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de obras necesarias para el mantenimiento de las condiciones mínimas de las infraestructuras (accesos, etc.), a solicitud de particulares y por cuenta de los mismos.

## NORMA 32ª. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

### Artículo 136. Ámbito y régimen general.

**1.** Comprende los terrenos correspondientes a la 1ª categoría del suelo no urbanizable, a los que se refiere el artículo 10º de estas Normas.

**2.** En la documentación gráfica del Plan se definen las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aplicable en materia de carreteras, costas, puertos, aguas, medio ambiente, patrimonio y demás con incidencia en la legislación urbanística, así como las determinaciones contenidas en planes de superior jerarquía sobre comunicaciones y otras.

**3.** Sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial, en los artículos siguientes se definen los regímenes con mayor incidencia en la ordenación urbanística.

### Artículo 137. Carreteras y Ferrocarriles.

**1.** Zonas de Reserva (a ambos lados):

- Vial actual CN-332: 50 m.
- Vial Ronda Gandia: 100 m.
- Vial Autopista A-7: 100 m.
- Vial acceso sur Puerto: 50 m.
- Resto Carreteras: 18 m.
- Vías Férreas: 50 m.

**2.** Líneas límites de edificación (a ambos lados):

- Vial actual CN-332: 25 m.
- Vial Ronda Gandia: 50 m.
- Vial Autopista A-7: 50 m.
- Vial acceso sur Puerto: 25 m.
- Resto Carreteras: 18 m.
- Vías Férreas: 25 m. en suelo urbano; 50 m. en restante.

**3.** Condiciones de gestión: Las zonas de reserva de carreteras colindantes con suelo clasificado como urbanizable, a excepción de la zona de dominio, tendrán un destino dotacional público compatible con los permitidos por la legislación sectorial. Los titulares

de dichas zonas tendrán los mismos derechos y obligaciones que los titulares de terrenos incluidos en el mismo sector.

**Artículo 138. Dominio público marítimo-terrestre: limitaciones y servidumbres.**

**1.** En la documentación gráfica del Plan General se definen los tramos del litoral del Municipio pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, con indicación de su carácter provisional o definitivo y, en su caso, de la ribera del mar y servidumbres legales.

**2.** Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes, será de aplicación a los terrenos integrantes del dominio público marítimo-terrestre y a sus servidumbres la legislación sectorial de Costas.

**3.** La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regirá por lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.

**4.** Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y su implantación requiere la previa autorización de la Administración Autonómica, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 48 y 49 del Real Decreto 1112/1992, de 18 de septiembre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

**5.** La servidumbre de tránsito se regirá por lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.

**6.** La zona de influencia se regirá por lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas.

**7.** Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, que se sitúen en la zona de dominio público y de servidumbres, se ajustarán a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.

**8.** Las instalaciones de la red de saneamiento de aguas residuales cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 44 de la Ley de Costas.

**Artículo 139. Vías Pecuarias.**

**1.** Se definen en la documentación gráfica del Plan General, con arreglo a la Orden aprobatoria del Ministro de Agricultura de 9 de diciembre de 1.971, publicada en el Boletín Oficial del Estado del día 20 de enero de 1.972.

**2.** Los espacios afectados por dichas vías se regirán por su propia legislación sectorial.

**Artículo 140. Marjales.**

**1.** Comprenden los terrenos que se definen en la documentación gráfica del Plan General, cuya catalogación se halla en fase de tramitación por la Conselleria de Medi Ambient.

**2.** Dichos espacios se regirán por su específica legislación sectorial, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes y en el régimen transitorio establecido en el artículo 95 de estas Normas. En todo caso las posibles colisiones entre la regulación contenida en

este artículo y en el siguiente, al amparo de la legislación urbanística y las legislaciones sectoriales de aguas u otras se resolverán aplicando la normativa preferente y el principio de cooperación interadministrativa.

**3.** Se habilita la redacción de un Plan Especial para la ordenación y racionalización de espacios y usos en el ámbito de los marjales del municipio, con el alcance máximo permitido por la legislación urbanística. Todo ello sin perjuicio de llevar a cabo el objetivo a través de otro instrumento de ordenación de ámbito territorial superior. La elaboración y aprobación de dichos instrumentos se realizará con la participación y colaboración de los organismos y entidades que tengan atribuidas competencias con arreglo a la legislación sectorial de aguas y otras, si su objeto afecta a materias propias reguladas por la legislación sectorial.

**4.** En tanto no entre en vigor el planeamiento a que se alude en el apartado anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 141 de estas Normas.

**Artículo 141. Marjales: normativa transitoria de aplicación.**

**1.** El ámbito de los marjales se divide en dos zonas (A y B) definidas en la documentación gráfica del Plan General, a las que se asignan regímenes diferenciados de usos en función del menor o mayor grado de preservación del medio, respectivamente.

**2. Régimen de usos de la Zona A:**

A) Se permiten en la zona los usos agrícolas, que no impliquen transformación de su destino y naturaleza ni lesionen sus valores específicos, tanto en el suelo, como en el subsuelo y vuelo, así como la práctica racional de la caza y pesca, los didácticos de observación y estudio del medio.

B) Se permiten, así mismo, los usos residenciales y las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, en las condiciones establecidas en los apartados C), D) y E).

C) Las construcciones e **instalaciones vinculadas a la explotación agrícola de la finca (aperos, etc.)** cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

b) La superficie máxima ocupable se establece en quince metros cuadrados (15 m²) para fincas con una superficie comprendida entre más de 5.000 m² y 10.000 m², y en veinticinco metros cuadrados (25 m²) para fincas de mayor cabida.

c) La altura máxima se limita a tres metros (3 m.).

d) Las separaciones mínimas a caminos se establecen en cinco metros (5 m.) y a linderos en dos (2 m.).

e) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

D) Los **almacenes vinculados a una explotación agrícola** cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de veinte mil metros cuadrados (20.000 m²).

b) La superficie máxima ocupable se establece en el 1 % de la finca.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,010 m²/m².

d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

e) Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m.).

f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

E) Las **viviendas familiares aisladas** cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de cuarenta mil metros cuadrados (40.000 m²).

b) La edificabilidad máxima se establece en 0,005 m²/m².

c) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

d) Las separaciones mínimas a caminos y linderos se establecen en diez metros (10 m.).

e) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

F) A los terrenos afectados por la legislación sectorial de carreteras, ferrocarriles y otras normas con incidencia sobre los mismos, se les aplicará el régimen de usos, aprovechamientos y limitaciones establecidos en dicha legislación.

G) Con carácter excepcional, justificadamente y sin alterar las condiciones, características y funciones básicas y esenciales del medio, podrán realizarse obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en la zona.

H) Las cotas topográficas actuales de los terrenos podrán alterarse para la ejecución de proyectos redactados y autorizados con arreglo a la legislación sectorial de aguas. No tendrán la consideración de alteraciones topográficas las aportaciones ordinarias de tierras apta para el cultivo.

I) Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, además de los usos, construcciones e instalaciones que impliquen una transformación del destino y naturaleza del medio o lesionen sus valores específicos, se prohiben en la zona los usos regulados en la legislación autonómica sujetos a declaración de interés comunitario, así como el vertido de escombros, productos u otros elementos contaminantes que puedan lesionar el medio.

**3. Régimen de usos de la Zona B:**

A) Se permiten en la zona los usos agrícolas, que no impliquen transformación de su destino y naturaleza ni lesionen sus valores específicos, tanto en el suelo, como en el subsuelo y vuelo, así como la práctica racional de la caza y pesca, los didácticos de observación y estudio del medio.

B) Se permiten, así mismo, las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, en las condiciones establecidas en los apartados C) y D).

C) Las construcciones e **instalaciones vinculadas a la explotación agrícola de la finca (aperos, etc.)** cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).

b) La superficie máxima ocupable se establece en quince metros cuadrados (15 m²).

c) La altura máxima se limita a tres metros (3 m.).

d) Las separaciones mínimas a caminos se establecen en cinco metros (5 m.) y a linderos en dos (2 m.).

e) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

D) Los **almacenes vinculados a una explotación agrícola** cumplirán las condiciones siguientes:

a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de cuarenta mil metros cuadrados (40.000 m²).

b) La superficie máxima ocupable se establece en el 0,5 % de la finca.

c) La edificabilidad máxima se establece en 0,005 m²/m².

d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).

e) Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m.).

f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

E) A los terrenos afectados por la legislación sectorial de carreteras, ferrocarriles y otras normas con incidencia sobre los mismos, se les aplicará el régimen de usos, aprovechamientos y limitaciones establecidos en dicha legislación.

F) Con carácter excepcional, justificadamente y sin alterar las condiciones, características y funciones básicas y esenciales del medio, podrán realizarse obras e instalaciones

requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en la zona.

G) Las cotas topográficas actuales de los terrenos podrán alterarse para la ejecución de proyectos redactados y autorizados con arreglo a la legislación sectorial de aguas. No tendrán la consideración de alteraciones topográficas las aportaciones ordinarias de tierras apta para el cultivo.

H) Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, además de los usos, construcciones e instalaciones que impliquen una transformación del destino y naturaleza del medio o lesionen sus valores específicos, se prohiben en la zona los usos regulados en la legislación autonómica sujetos a declaración de interés comunitario, las viviendas familiares aisladas, así como el vertido de escombros, productos u otros elementos contaminantes que puedan lesionar el medio.

## NORMA 33ª. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL: RED PRIMARIA.

### Artículo 142. Definición y elementos integrantes de la red primaria.

**1.** La red primaria o estructural, como elemento esencial definitorio de la estructura general y orgánica del territorio, está integrada por las reservas de suelo dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbano y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

**2.** En razón de su funcionalidad, la red primaria se integra por los siguientes grupos de dotaciones:

- Red Primaria de Comunicaciones, que comprende las redes viaria y ferroviaria.
- Red Portuaria.
- Red Primaria de Espacios Libres, Parques Públicos y Deportivos.
- Red Primaria de Equipamientos Comunitarios.
- Red Primaria de Instalaciones, Infraestructuras y Servicios.

**3.** Los elementos integrantes de las redes, su ordenación, ejecución y gestión se determinan en los artículos siguientes.

### Artículo 143. Red Primaria de Comunicaciones.

**1.** La Red Primaria de Comunicaciones está integrada por la Red Viaria Básica y por la Red o Sistema Ferroviario.

**2.** Se adscriben a la Red Viaria Básica todos aquellos espacios necesarios para mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad, tanto a nivel municipal como supramunicipal. Los elementos integrantes de la Red Viaria Básica se agrupan en las categorías siguientes:

1ª) RED DE CARRETERAS DEL ESTADO, que comprende:

- Autopista.
- Variante CN-332.
- Actual CN-332 , excepto tramos cedidos al Ayuntamiento de Gandia.
- Acceso Sur al Puerto de Gandia.
- Carretera Séquia del Rei, cedida al Ministerio.
- Acceso Norte al Puerto de Gandia.

- Accesos Almoines desde CN-332 ( Proyecto de Acceso Sur al Puerto).

2ª) RED LOCAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, que comprende:

- CV-605 de Cullera a Gandia.
- CV-670 de Gandia a Oliva.
- CV-671 de Gandia a CV-670.
- CV-675 de Gandia a Simat de la Valldigna por Barx.
- CV 680 de Gandia a Villalonga.

3ª) VIARIO LOCAL Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS, que comprende:

- Aparcamiento República Argentina.
- Aparcamiento Riu Serpis.
- Aparcamiento País Valencià. ***(44a MOD PLA GENERAL, PP-683.*** *Establiment de la compatiblitat d'usos de la xarxa viària local. Aparcament Plaça País Valencia).*
- *Aparcament Plaça Prado* ***(9a Mod P.G., PLAÇA PRADO, PP-600).***
- Actual CN-337, cedida al Ayuntamiento (Gandia-Grau).
- Viario interno local, compuesto por diferentes calles de acceso a los distintos distritos y elementos integrantes de la Red Primaria de Equipamientos Comunitarios.
- Ronda Norte.
- Ronda Oeste.
- Camino Alqueria Martorell.
- Acceso Grau junto a ferrocarril.
- Camino de acceso a la Ermita de Marxuquera.
- Camí Pinet.
- Camí Convent.
- Accesos a Rafalcaid.
- Accesos a Santa Anna desde nudo de enlace en actual CN-332.

**3.** La autopista y las carreteras y sus respectivas zonas de protección e influencia se rigen por su legislación específica. En la documentación gráfica del Plan General se incluyen esquemas de las referidas protecciones.

**4.** Los elementos integrantes de la Red Ferroviaria están integrados por los espacios destinados a las líneas férreas e instalaciones de los ferrocarriles, así como sus zonas de protección, necesarios para la integración y mejora de la red y la comunicación intermunicipal. El trazado de la Red consta en la documentación gráfica del Plan General y comprende los elementos que se relacionan y sus zonas de protección:

- Estación de Mercancías en Polígono Alcodar.
- Centro de Intercambio Modal en Gandia.
- Apeadero en Grau de Gandia.
- Línea Silla-Gandia.
- Ramal Gandia-Puerto.
- Prolongación Gandia-Denia.

**5.** La Red Ferroviaria y sus respectivas zonas de protección e influencia se rigen por su legislación específica. En la documentación gráfica del Plan General se incluyen esquemas de las referidas protecciones.

**Artículo 144. Red Primaria Portuaria.**

**1.** Comprende la zona definida en la documentación gráfica del Plan General.

**2.** Se divide en las subzonas siguientes:

A) Puerto Comercial.

B) Puerto Deportivo.

**3.** El Puerto Comercial ocupa los espacios tradicionales y las ampliaciones posteriores, que actualmente son objeto de ordenación mediante un Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Gandia, que, una vez adquiera vigencia, se entenderá incorporado al Plan General.

**4.** El Puerto Deportivo está destinado al atraque de embarcaciones menores propias de un espacio de tal naturaleza. Con exclusión de los edificios ya construidos, los nuevos edificios que se proyecten dentro de este recinto se sujetarán a las condiciones siguientes:

- Altura máxima: 6,50 m.
- Edificabilidad total máxima: 0,10 m2/m2.

**Articulo 145. Red Primaria de Espacios libres, Parques Públicos y Deportivos.**

**1.** Comprende los espacios definidos en la documentación gráfica del Plan General.

**2.** La Red está integrada por los elementos siguientes:

A) PARQUES PÚBLICOS:

- Alqueria de Martorell.

- País Valencià. ***(30a MOE PLA GENERAL, PLANTA EDR, Modificació d'usos de la xarxa primària, PP-643).*** *Veure article 147.3.A.d Xarxa Primària Equipaments Comunitaris.* ***(44a MOD PLA GENERAL, PP-683****. Establiment de la compatiblitat d'usos de la xarxa viària local. Aparcament Plaça País Valencià).*
- Santa Anna.
- Periurbano de Beniopa.
- Ausiàs March.
- Parc del Nord.
- Camí Pinet.
- Uir-1.
- Uir-2.
- Alqueria del Duc.
- Clot de la Mota. ***(35a MOD PLA GENERAL, PP-689****. Adaptació i modificació dels usos dotacionals al Passeig Rosa dels Ventis i al Parc Públic Clot de la Mota)*
- Riu Serpis.
- Castell de Bairén.
- Venècia.
- Marenys de Rafalcaid.
- L'Ermita.
- Grau-Avinguda del Port.
- Grau-Centre Sanitari. ***(18a MOE PLA GENERAL, PARC PÚBLIC GRAU-EMBARCADOR, PP-615).*** *Veure article 146.7 Xarxa Primària Equipaments Comunitaris.*

B) ESPACIOS DEPORTIVOS:

- Poliesportiu Municipal.
- Camp de Futbol del Grau.
- Camp de Futbol de Beniopa. ***(20a MOE PLA GENERAL, CAMP DE FUTBOL BENIOPA, PP-617).*** *Veure article 146.8 Xarxa Primària Equipaments Comunitaris.*
- Camp de Futbol de Santa Anna.
- Equipaments esportius de Beniopa.
- Zona esportiva del Parc del País Valencià.

**3.** La ordenación, construcción y gestión de los elementos de la Red se sujetan a las condiciones siguientes:

A) En las áreas de Parque Público se permiten instalaciones y construcciones para usos públicos de titularidad pública, con una ocupación máxima del 10% de la superficie total del parque, bajo las condiciones siguientes:

a) La altura máxima se establece en 6,50 m., pudiendo admitirse un cuerpo singular de hasta 15,00 m. de altura, siempre que se garantice el soleamiento de las áreas colindantes.

b) La separación mínima de cualquier edificación respecto de terrenos con distinta clasificación o calificación será de 25,00 m.

c) Las edificaciones cumplirán la legislación específica y las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, respetando los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes y entornos.

d) En los parques públicos de la playa Norte (Clot de la Mota y Uir 1) será obligatoria la habilitación de una zona de aparcamientos de autobuses con una extensión superficial de un 5% de la superficie del parque.

*e) En el Parc del País Valencià s'assignen usos complementaris i compatibles amb el principal assignat pel Pla General (Homologació Modificativa) per aconseguir així una utilització racional de l'espai alhora que un element integrador d'aquest al servei del ciutadà, tot això sense menyscabar l'ús principal assignat que és el de "XARXA VIÀRIA LOCAL: APARCAMENT PLAÇA PAÍS VALÈNCIA" ja que la voluntat de l'Ajuntament de Gandia és la realització d'un aparcament subterrani amb cabuda per a més de 500 places i destinar l'espai en superfície a usos totalment públics i necessaris per al desenvolupament i potenciació del barri on s'ubica, com és la implantació en superfície de determinats usos com ara, trinquet, clínica especialitzada en el joc de la pilota, guarderia infantil així com la possibilitat d'una xicoteta zona d'usos comercials que permeten mantenir l'activitat necessària en una plaça amb una superfície pròxima als 9.000 m² **(44a MOD PG, PP-683)**.*

B) En las áreas destinadas a Espacios Deportivos, se admitirán instalaciones relacionadas directamente con el uso deportivo, con sujeción a lo dispuesto en al anterior apartado A), c).

**4.** Los elementos de esta Red, en su mayor parte, están integrados en el dominio público municipal o en fase de incorporación al mismo por su adscripción a determinados sectores del suelo urbanizable o por adquisición voluntaria en trámite, con la particularidad siguiente, relativa al Parque Público Uir-2: los terrenos de dicho parque constan como bien de titularidad del Estado en el expediente de delimitación del dominio público marítimo terrestre en tramitación; si así resultara definitivamente, el Ayuntamiento obtendría los terrenos por convenio, al amparo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Costas, que prevé la cesión gratuita a favor del Municipio a condición de que se destinen a finalidades de uso o servicio público de su competencia, que es el fin a que este Plan General los adscribe; en el supuesto de que la pretensión del Estado cediera frente a mejor título, el Ayuntamiento actuaría mediante expropiación forzosa, valorando

los terrenos como suelo no urbanizable, o, en su caso, adscribiría total o parcialmente los mismos a futuros sectores del suelo urbanizable no sectorizado.

***5.*** *El sistema dotacional del Sector 2 de la Platja sofreix un reajustament de l'emplaçament per la* ***6a MOD PLA GENERAL (PP-597****, i* ***per la 35a MOD PLA GENERAL*** *s'adapten i modifiquen els usos dotacionals d'aquest sector (PP-689).*

**Artículo 146. Red Primaria de Equipamientos Comunitarios.**

**1.** Comprende las instalaciones y terrenos de titularidad pública, municipal o de otra Administración, o, excepcionalmente de titularidad privada con régimen especial de usos públicos, destinados a los usos y servicios que se determinan en la documentación gráfica del Plan General.

**2.** Los elementos integrantes de la Red Primaria de Equipamientos Comunitarios son:

- Teatro Serrano.
- Casa de Cultura.
- Palacio de la Marquesa González de Quirós.
- Escuelas Pías.
- Palau Ducal.
- Cementerio Municipal.
- Centros Sanitarios.
- Mercado de Abastos en Polígono Alcodar.
- Servicios Municipales en Polígono Alcodar.
- Servicios Municipales entre calles Benissuai, Perú, Blasco Ibáñez y Jaume II.
- Centros Docentes.
- Universidad.
- Servicios Municipales en Zona Grau
- Parque de Bomberos.
- Casa Consistorial.
- Policía Nacional.
- Juzgados.
- Casa Cuartel de la Guardia Civil.
- Policía Local.
- Servicios Municipales junto a Policía Local.
- Centro de Servicios Integrales a la Empresa en Polígono Alcodar.
- Centro de Formación Profesional Ocupacional.
- Ecoparque.

- *Terrenys de l'Antiga Estació Depuradora.* ***8a MOE PLA GENERAL, Rezonificació Parc Públic del Grau, PP-599.***
- *Immobles situats als números 3, 4 i 5 de la plaça del Prado i al número 6 del carrer Fundaciò Vicent Ferrer (abans carrer Potries números 17, 18 i 19),* ***13a Modificació Pla General (DOTACIONS PÚBLIQUES, PP-606).***

**3.** La edificación en estas zonas, se condicionará en todo caso a la legislación específica y a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, respetando los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes y al entorno.

**4.** El solar colindante con el Instituto Ausiàs March situado en Passeig de les Germanies y C/ Abad Sola, queda integrado en dicho centro docente, como bien de dominio público adscrito al servicio público docente.

***5. 6a MOD PLA GENERAL CENTRE DOCENT SECTOR 2 GRAU (PP-597).*** *Ordenació detallada del sistema dotacional del Sector de la Platja, l'objecte de la qual és el reajustament dels emplaçaments dels espais dotacionals, de forma que els terrenys destinats a l'ús docent passen a tindre una superfície d'11.114 m², els destinats a altres usos igualment dotacionals 2.773 i la superfície restant fins arribar als 16.259 m² previstos en el Pla queden afectats per vials, protecció de la sèquia de l'Ahuir i afeccions a carretera; tot això d'acord amb les directrius expresses de la Conselleria d'Educació.*

***6.*** *Per la* ***8a MOE PLA GENERAL (PP-599).*** *Reajustament d'usos en una dotació pública vinculada pel planejament vigent a la Xarxa Primària de espais lliures per a la seua adscripció a la Xarxa Primària d'equipaments comunitaris; es tracta dels terrenys ocupats per l'antiga Estació Depuradora situats al Grau y classificats en el Pla General de 1983 com a Sistema General vinculat a aquest ús i modificat posteriorment en el projecte de la 17a Modificació del dit Pla General, aprovada per Resolució del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports de 31 de gener de 1996, segons la qual el sistema s'adscrivia, bàsicament, a l'ús d'Equipaments Comunitaris, que, amb aquesta modificació es projecta reimplantar, sense perjudici de destinar part dels terrenys a espais esportius. La modificació es justifica en la necessitat de permetre l'edificació de construccions destinades a albergar construccions pròpies del sistema d'evacuació i depuració d'aigües residuals.*

***7.*** *Per la* ***18a MOE PLA GENERAL, PARC PÚBLIC GRAU-EMBARCADOR, PP-615, e****s qualifica com a xarxa primària d'equipaments comunitaris els terrenys del Parc Públic del Grau. Es tracta d'un àrea de 19.000 metres quadrats de superfície, que al planejament vigent està qualificada com xarxa primària d'espais lliures, parcs públics i esportius.*

*La modificació es justifica de forma general en la necessitat de permetre usos vinculats al Grau i en particular en possibilitar la*

*construcció d'un embarcador, ja que a hores d'ara no hi ha un lloc adequat per al manteniment d'embarcacions.*

*El canvi de qualificació pretès es justifica des del mateix Pla General de Gandia, ja que estableix un estàndard de xarxa primària de parc públic molt superior al mínim establert en la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, per la qual cosa la pèrdua de l'1,10 % que aquesta modificació comporta, no incideix en la naturalesa de la reserva de parcs públics, ja que es produeix una permuta entre usos dotacionals públics de la xarxa primària.*

***8.** Per la **20a MOE PLA GENERAL, CAMP DE FUTBOL BENIOPA, PP-617,** es canvia la qualificació dels terrenys ocupats pel Camp de Futbol de Beniopa, passant de la qualificació Xarxa Primària d'espais lliures, parcs públics i esportius, a Sòl Urbà, Dotacions Comunitàries, Camp de Futbol, subjecte al règim establert en la Norma 27 de les Normes Urbanístiques del planejament general. Es justifica la modificació en la inadequació d'aquest àmbit per a estar integrat en l'ordenació estructural del municipi, per les afeccions que suporta per la seua situació pròxima a l'autopista i en el manteniment dels usos actuals de caràcter privat de la parcel·la.*

**Artículo 147. Red Primaria de Instalaciones, Infraestructuras y Servicios.**

**1.** Comprende los terrenos e instalaciones de titularidad pública que se destinan a la prestación de servicios básicos del municipio, que se definen en la documentación gráfica del Plan General en distintos grados de detalle susceptibles de ser reajustados, en su caso, en los correspondientes proyectos de ejecución de las instalaciones.

**2.** Dicha Red se agrupa en los servicios siguientes:

Agua Potable.

Saneamiento.

Energía Eléctrica.

Gas.

- Planta de Transferencias.
- *Infraestructures telecomunicacions. **12a Modificació Pla General, REGULACIÓ INFRAESTRUCTURES TELECOMUNICACIONS, PP-605.** S'ordena als Serveis Municipals de les àrees implicades la redacció d'una Norma o Normes i propostes d'actuació per a la regulació, implantació i gestió de les infraestructures de telecomunicacions, en especial les xarxes de cables de fibra òptica en el subsòl públic.*

**3. Agua Potable.**

A) La red de agua potable está integrada por los elementos básicos que se relacionan:

a) Perforaciones:

- Sant Joan
- Sant Antoni
- Santa Anna I
- Racó dels Frares y Vinaters
- Playa IV y IV bis
- Playa III
- Playa II
- Beniopa

b) Depósitos reguladores:

- Depósito de cola del Cor de Jesús
- Depósito de acumulador de bombas horizontales Playa III
- Depósito acumulador de Pla de Xiquet

c) Anillo perimetral, cuya función principal es la estabilización de las presiones del circuito y la homogeneización de las calidades de agua; integrado por varios tramos de tuberías de distinto calibre, en el mismo destacan los elementos siguientes:

- Tramo de aducción de la perforación Racó dels Frares-Vinaters, hasta el nudo de unión al anillo sito junto al Barranc de Beniopa.
- Anillo perimetral del abastecimiento.
- Tramo de aducción del depósito de homogeneización al anillo perimetral.

*d) Planta EDR* ***(30a MOE PLA GENERAL, PLANTA EDR, Modificació d'usos de la xarxa primària, PP-643).***

*L'objecte de la modificació és el canvi d'ús d'una xicoteta part dels terrenys classificats pel Pla General vigent com Xarxa Primària d'espais lliures, parcs públics i esportius, Parc del País Valencià i qualificats como Xarxa Primària Zona Esportiva del Parc del País Valencià, situat al costat del sector Beniopa-Passeig, que passen a qualificar-se com Xarxa Primària d'Equipaments Comunitaris (per a ús d'instal·lacions, infraestructures i serveis–aigua potable), mantenint inalterada la condició d'ordenació estructural i xarxa primària dels terrenys afectats.*

*És pretén la instal·lació de 4 plantes d'Electrodiàlisi Inversa (EDR) per a mantindre els paràmetres de qualitat de*

*l'abastiment d'aigua potable dins del límit guia de l'actual reglamentació tecnicosanitària i la construcció d'un depòsit de 10.000 m³ que garantisca el subministrament d'aigua a la població en cas de fallida fortuïta del bombament des dels pous.*

*Els terrenys objecte del canvi de qualificació estan situats al sud-oest de la població de Gandia i ocupen una superfície de 2.452,42 m², amb una forma irregular.*

B) Parte de las infraestructuras actuales, tales como el Depósito de cola del Cor de Jesús y la Perforación de Sant Antoni, se mantienen con carácter temporal y provisional y se prevé la sustitución de las mismas, condicionada a las perspectivas de cantidad y calidad de la perforación del Racó dels Frares-Vinaters, por las siguientes:

- Perforación de Racó dels Frares-Vinaters.

- Depósito de homogeneización de Pla de Xiquet.

**4. Saneamiento.**

A) La red de saneamiento está integrada por cuatro tipos de estructuras:

- Emisarios generales unitarios, cuya misión es transportar las aguas residuales hasta la Estación Depuradora, utilizando las estructuras de derivación pertinentes.

- Interceptores de pluviales, habitualmente colectores de gran diámetro de caudal estacional, cuya función básica es la de drenaje.

- Estructuras de almacenamiento temporal de aguas pluviales o mixtas, cuya función es la regulación de avenidas, evitando transportar grandes caudales por el alcantarillado unitario de la ciudad, laminando el caudal y homogeneizando la carga contaminante.

- Estructuras de tratamiento de aguas residuales, cuya misión es la obtención de efluentes clarificados y con una concentración de materia orgánica aceptable.

B) En base a la clasificación precedente, la ordenación estructural del saneamiento de la ciudad es, esquematizada, la siguiente:

a) Emisarios generales:

- Emisario Nº 1, que recoge aguas mixtas de la zona sur de Gandia-ciudad.

- Emisario Nº 2, que transporta hasta la estación depuradora las aguas mixtas de la zona Noreste de la Gandia Ciudad.

- Colector Oeste de aguas mixtas, que abarca la zona Noroeste y que actualmente recoge las aguas residuales de los municipios situados en el eje Villalonga-Almoines.

- Emisario de Beniopa.

- Colector General de la Playa, estructura transversal que recoge los vertidos de aguas mixtas de la Playa norte.

- Colectores de Marxuquera, a los que confluyen las aguas residuales de los núcleos dispersos de la zona Marxuquera-Falconera.

- Colector efluente de Alcodar, cuyo trazado discurre a través de L'Alqueria del Duc.

- Colectores generales de la estación depuradora Safor Sud, descompuestos en dos: Colector playas Daimús a Piles y Colector de los municipios situados entre Villalonga y Almoines.

b) Interceptores de pluviales:

- Colector Oeste de Pluviales, que recibe las aguas de lluvia procedentes de Benirredrà.

- Colector de pluviales calle Rafelcofer, que acoge escorrentías de lluvias de las zonas sudoeste de Gandia-ciudad.

- Colector interceptor del Passeig de les Germanies.

- Colector interceptor Avinguda d'Alacant.

c) Estructuras de almacenamiento temporal:

- Depósito acumulador de Zona Primera Playa.

- Depósito acumulador de Alcodar.

- Depósito acumulador de Kentucky.

- Depósitos de acumulación de l´Uir, situados en el sector UIR-2.

d) Estructuras de tratamiento:

- Estación depuradora Safor Sud.

- Actual depuradora de aguas residuales municipal, la cual dejará de funcionar al ponerse en funcionamiento la estación depuradora Safor Sud.

- Emisario submarino, que compone la estación EB de emisario submarino.

**5. Energía Eléctrica.**

A) La Red estructural de alta tensión, definida en la documentación gráfica del Plan, consta de dos líneas de 66 KV y 132 KV que alimentan la ciudad por la franja de servicios del corredor litoral .

B) Actualmente el suministro se considera insuficiente, sobre todo en épocas estivales, en las que el consumo de electricidad alcanza valores máximos, por lo que se prevé la mejora del mismo, que, en todo caso, habrá de ser respetuosa con el medio ambiente y entorno y causar el mínimo impacto. La utilización de los actuales corredores se considera oportuna para las futuras ampliaciones del servicio.

**6. Gas.**

A) La ordenación estructural de Gas comprende los elementos siguientes, que se definen en la documentación gráfica del Plan General:

a) Depós itos de almacenamiento de la Alqueria de Potes, parcela número 43935 del Catastro de Urbana.

b) Tramo de acometida principal de la ciudad, que discurre por el Camí de l´Alqueria de Potes hasta la Avinguda de la Mar.

B) Todos los elementos utilizados en las instalaciones del abastecimiento de Gas, se ajustará a la normativa sectorial aplicable y, en especial, a las determinaciones contenidas en el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos, Orden de 18 de noviembre de 1974 (M. Industria) y en el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, Decreto 2414/1961, de 30 noviembre.

**7. Planta de Transferencias.**

A) Esta planta, cuyo emplazamiento se precisa en la documentación gráfica del Plan General, esta destinada a tratar los residuos procedentes, preferentemente, de la construcción, mediante su clasificación en grupos de materiales susceptibles de reutilizar, reciclar o valorizar y de materiales destinados a la evacuación final.

B) La definición de los equipos, capacidades y formas responderán a las necesidades, que en este tipo de residuos, se recogen en el Plan Integral de Residuos para la comarca de la Safor.

## NORMA 34ª. EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.

### Artículo 148. Régimen general.

La ejecución y gestión de los planes se realizará con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística.

### Artículo 149. Convenios Urbanísticos.

**1.** En la esfera de sus competencias y sin contravenir mandatos legales y reglamentarios, el Ayuntamiento podrá intervenir en la formación de convenios en materia del urbanismo con los particulares.

**2.** Dichos convenios serán potenciados por el Ayuntamiento con carácter general y, especialmente, en aquellos casos en que su formalización implique mayor eficacia y eficiencia de las actuaciones urbanísticas.

**3.** El Ayuntamiento decidirá en cada caso la procedencia o no de formalizar el convenio en documento público, toda vez que dicho requisito no se establece como obligatorio con carácter general.

### 4. Relación de convenios urbanísticos incorporados al Plan General:

A) MERCADONA, S.A.: tiene por objeto la construcción de un puente sobre el Barranc Sant Nicolau, que enlaza el Polígono 1 del Sector Barranc-Perú con el Polígono Alcodar.

B) PROMOTORA LAS SALINAS, S.A.: tiene por objeto la reordenación de las manzanas 31 y 33 del suelo urbano del Área Grau.

C) TAOTEC, S.L.: tiene por objeto la reordenación de la manzana 18 del Área del Grau.

D) INVESTEC, S.L.: tiene por objeto la reordenación de la manzana 269 de la Zona de Núcleos Antiguos del suelo urbano.

*E) GRUPO CORPORATIVO JAVA INVERSIONES, S.L.: La proposta de conveni urbanístic subscrita per la referida mercantil afecta 2.483,90 m² de superfície de la seua propietat, dels quals se cedeixen a l'Ajuntament 611,80 m² destinats a vial públic subjecte al règim que consta en l'addicció a l'article 46 de les Normes Urbanístiques del Pla General, i s'assumeixen, entre d'altres, l'obligació d'urbanitzar aquest vial i altres espais que sumen un total de 743,60 m², així com les garanties i penalitzacions corresponents; al seu torn, l'Ajuntament es compromet a tramitar amb celeritat la modificació del pla.* ***(27a MOD PLA GENERAL "Conveni Cornisa Riu Serpis – Canonge Noguera", PP-612).***

*F) MARÍA-AMPARO SOLBES ESCRIVÁ i JUAN ESTRUCH MASCARELL: Proposta de permuta de l'immoble de la seua propietat amb una altra*

*patrimonial de l'Ajuntament situada al Sector 4 Barranc, amb sujecció a aquestes condicions:*

- *L'Ajuntament cediria el solar del referit Sector, de 1.111,25 m² de superfície i amb una edificabilitat de 0,47 m²/m².*

- *María-Amparo Solbes Escrivá i Juan Estruch Mascarell cedirien la finca del carrer Mare de Déu del Carme. 6 i, a més, la quantitat de 49.884 euros.; el solar resultant de la reparcel·lació es destinaria per l'Ajuntament a la construcció de VPO.*

*Així les coses, l'Ajuntament intervindria en les actuacions de programació i d'urbanització com un propietari més, en substitució de María-Amparo Solbes Escrivá i Juan Estruch Mascarell* ***(32a MOD PLA GENERAL "Delimitació carrer Ciscar", PP-647).***

*G) IVVSA:* ***(PP-628).*** *El INSTITUTO VALENCIANO DE LA VIVIENDA y el AYUNTAMIENTO DE GANDIA firmaron un convenio cuyo objeto era el establecimiento de las condiciones de colaboración entre ambas instituciones para llevar a cabo la ordenación, programación, urbanización y construcción de viviendas protegidas en el Sector Santa Anna del suelo urbanizable de Gandia.*

*Las prestaciones básicas de dicho convenio son:*

a) *La Conselleria de Territori i Habitatge promoverá por gestión directa, a través del IVVSA la programación del sector, elaborará y tramitará los instrumentos de ordenación y de gestión necesarios para el desarrollo de las actuaciones en los plazos indicados, ostentará la condición de Urbanizador que ejecutará las obras de urbanización y seerá retribuido en terrenos, destinará los solares a la construcción de viviendas protegidas, directamente o indirectamente mediante concurso, garantizará la efectividad del destino de las mismas y el cumplimiento de las restantes obligaciones y financiará íntegramente las actuaciones.*
b) *El Ayuntamiento de Gandia, por su parte, acordará la suspensión cautelar de otorgamiento de licencias y propuestas de programación en el sector y cederá, en su caso, al IVVSA los excedentes de aprovechamiento vinculados a los fines definidos en el Plan de Vivienda.*

*Adenda al Convenio inicial.*

*Añadir como "Obligaciones del Ayuntamiento de Gandia":*

*Asimismo, el Ayuntamiento de Gandia se compromete a asumir el coste de las obras de construcción de los puentes previstos en las prolongaciones de las calles Cardenal Cisneros y Gabriel Miró, así como de la pasarela peatonal prevista en la zona norte de la actuación, con cargo al producto de*

*enajenación de bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo o mediante concierto con otras administraciones.*

*Añadir como "Obligaciones conjuntas":*

*La tipología de las viviendas a construir se acordará pormenorizadamente entre el Ayuntamiento de Gandia y el Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A.*

**Artículo 150. Reparcelaciones Voluntarias en ámbitos menores de Unidades de Ejecución del Suelo Urbano.**

Excepcionalmente, se mantiene, como norma transitoria de breve período de aplicación, la vigencia de la Disposición Final Cuarta, apartado 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1.983, que permite la delimitación de unidades de ejecución en el ámbito de unidades ya delimitadas, siempre que se produzca la perecuación de beneficios y cargas y concurran, además, los requisitos siguientes:

A) Que lo soliciten la totalidad de los propietarios afectados por la actuación de ámbito menor, siguiendo el procedimiento de la reparcelación voluntaria, cuya ámbito podrá ser discontinuo en el espacio.

B) Que el Ayuntamiento no haya solicitado del Registrador de la Propiedad las certificaciones de titularidad de las fincas incluidas en la actuación de mayor ámbito, conforme al art. 102 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## NORMA 35ª. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

### Artículo 151. Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento, en la forma establecida en la legislación vigente, podrá exigir el documento Cédula Urbanística para el otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación, edificación, incluidas las de derribo, o cualquier utilización de los predios. Dicho documento especificará las circunstancias urbanísticas de los terrenos, tales como la clasificación y calificación del suelo, usos, condiciones de gestión, etc., y será expedida por el Ayuntamiento a instancia del peticionario interesado.

### Artículo 152. Licencias: actos sujetos.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de edificación y uso del suelo sometidos a dicha intervención por la legislación vigente, tales como:

Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso, incluidas las obras de sustitución de materiales que no alteren dicha disposición interior.

Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional o a precario.

Las obras de instalación de servicios públicos.

Las parcelaciones urbanísticas.

Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

Los usos de carácter provisional o a precario.

El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado; igualmente la corta de árboles aislados característicos del medio en que se encuentren.

La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

En general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

**Artículo 153. Licencias: competencia, procedimiento y efectos.**

**1.** Las licencias serán otorgadas por el órgano que tiene atribuida la competencia según la legislación de Régimen Local y con arreglo al procedimiento legalmente establecido, especialmente contenido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones y en el artículo 85 y Disposición Adicional Cuarta de la LRAU.

**2.** Las licencias determinarán el plazo en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración municipal no lo considerada excesivo, en cuyo caso señalará el que estime suficiente según la importancia y naturaleza de la obra que deba ejecutarse. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración municipal con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia.

**3.** Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Normas, la obligación de satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma, de construir o reponer la acera que dé frente a la parcela, de reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos o placas de numeración, árboles, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

**Artículo 154. Requisitos que han de reunir las solicitudes de licencias con carácter general.**

**1.** Las solicitudes de licencia se formularán en los impresos que facilitará la Administración municipal y se presentarán, debidamente reintegradas, en el Registro General del Ayuntamiento.

**2.** Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro.

**3.** A la solicitud se acompañará, en su caso, el recibo acreditativo de haber efectuado el ingreso previo que corresponda según las Ordenanzas Fiscales municipales.

**4.** Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establece en las presentes Normas, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica de aplicación.

**5.** El promotor de las obras conservará en su poder, a plena disposición del Ayuntamiento, un ejemplar del proyecto técnico de las obras.

**6.** Si la solicitud inicial no reuniese los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo de quince días, con apercibimiento de que, si así no lo hiciere, se archivará sin más trámite.

**7.** Las licencias podrán otorgarse con la presentación del denominado proyecto básico. Sin embargo, las obras amparadas por aquéllas no podrán iniciarse en tanto no se presente y se autorice el correspondiente proyecto de ejecución.

**8**. Las solicitudes de licencias se ajustarán además a lo dispuesto en las Ordenanzas de Régimen Local.

**Artículo 155. Requisitos específicos para obras de nueva planta y de ampliación.**

**1.** En las solicitudes de obra de nueva planta o de ampliación en planta de edificaciones existentes, además de la documentación general señalada en el artículo anterior, se acompañará:

A) Plano de emplazamiento a escala 1:2000, copia del plano de alineaciones del Plan General, acotando la distancia del solar a las esquinas de la manzana en donde se ubique.

B) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, con la Ficha Urbanística.

C) Hoja del Aparejador, visada por el Colegio Oficial.

D) Cuestionario Estadístico del Ministerio de Fomento.

E) Ficha de datos estadísticos de la Delegación de Hacienda.

F) Fotocopia compulsada del último recibo del I.A.E. del Constructor.

G) Licencia municipal para la instalación de la actividad, si se trata de edificio destinado específicamente a establecimiento de características determinadas que la exija para su funcionamiento.

H) Escrito de petición, sellado por el organismo competente, de la Cédula de Calificación Provisional, si se trata de viviendas acogidas algún régimen de protección oficial. Obtenida dicha cédula, ésta se presentará al Ayuntamiento para su unión al expediente.

I) Plano del solar a escala 1:200, firmado por el técnico redactor del Proyecto acotando todas sus dimensiones y diagonales y referido a las dos esquinas más próximas de la manzana. También se aportará lo solicitado en soporte informático en formato de intercambio estándar actual (DWG, DXF).

**2.** El señalamiento previo de alineaciones y rasantes oficiales se realizará por Técnico Municipal, marcando las líneas de fachada, tanto exteriores como interiores, con puntos o marcas precisos, cuya situación se reflejará en los planos aportados, así como el ancho de la calle o calles, y acotando la distancia a las esquinas de la manzana en que se ubique y a los edificios existentes más próximos.

**3.** Con la licencia que se expida se entregará al peticionario uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por el Facultativo Municipal y con el sello de la Corporación, cuyo ejemplar debe conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.

**Artículo 156. Requisitos específicos para obras de ampliación en altura que afecten a estructuras.**

Las solicitudes de licencia para ampliación en altura que exijan modificaciones de la estructura existente, se ajustarán a lo establecido en los artículos precedentes con las particularidades siguientes:

A) No será necesario el plano de señalamiento de alineaciones y rasantes, si se aporta fotocopia de la licencia concedida a la edificación existente.

B) El proyecto técnico reflejará la edificación existente y la ampliación que se pretende, justificándose en la Memoria su posibilidad sin afectar a la estructura.

**Artículo 157. Requisitos específicos para obras de reforma.**

**1.** En las solicitudes de licencia de reforma de edificaciones existentes que afecten a la estructura, aspecto exterior o distribución interior, a la documentación general se añadirá la siguiente:

A) Plano de emplazamiento a escala 1:2000.

B) Proyecto Técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se refleje el estado actual y la modificaciones proyectadas e integrado por los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva.

b) Plano de fachadas, secciones o plantas (según las características de la reforma), acotados y a escala 1:100.

c) Fotocopia del último recibo del Impuesto Municipal de Actividades del constructor y DCE.

d) Hojas de datos estadísticos.

**2.** Con la licencia que se expida se entregará al peticionario uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por el Facultativo Municipal y con el sello de la Corporación, cuyo ejemplar debe conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.

**Artículo 158. Requisitos específicos para obras de derribo.**

En las solicitudes de licencia de derribo de edificios se acompañará, además de la documentación general, la siguiente:

A) Plano de emplazamiento a escala 1:2000, copia del plano de alineaciones del Plan General, acotando la distancia de la edificación a las esquinas de la manzana en donde se ubique.

B) Proyecto técnico de derribo, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial.

C) Fotografías en color de las diferentes fachadas en tamaño mínimo de 9 x 13 cm.

D) Declaración del solicitante de la licencia de derribo, en la que se haga constar que el edificio a demoler está libre de inquilinos y servidumbres u otra carga o gravamen que impida su demolición.

E) Compromiso suscrito por el solicitante de la licencia de derribo, en orden a reponer cuantos elementos de propiedad municipal se afiancen en las fachadas del inmueble y a no iniciar las obras en tanto no haya contactado con el Servicio de Mantenimiento Municipal a los efectos del plan de obras y reposiciones.

F) Una vez obtenida la licencia de obras para efectuar el derribo, y antes de iniciar las mismas, el solicitante, o el Director de las obras, deberá suscribir junto con el Técnico Municipal, acta del estado del pavimento que da frente a su solar y, en su caso, del pavimento de la calle si se tratara de un vial peatonal.

G) Plano del solar a escala 1:200, firmado por el técnico redactor del Proyecto acotando todas sus dimensiones y diagonales y referido a las dos esquinas más próximas de la manzana. También se aportará lo solicitado en soporte informático en formato de intercambio estándar actual (DWG, DXF).

**Artículo 159. Requisitos específicos para obras menores.**

**1.** En las solicitudes de licencia para obras menores se detallarán, en el impreso normalizado que facilitará el Ayuntamiento, todas las que se proyecten realizar, su presupuesto y referencia a la capacidad fiscal del constructor, en su caso.

**2.** Se considerarán obras menores todas aquellas que supongan modificación de elementos en edificaciones existentes y que no afecten a su estructura, aspecto exterior o distribución interior, salvo que, en los dos últimos supuestos, sean de escasa entidad.

**Artículo 160. Requisitos específicos para licencias de primera utilización.**

**1.** A la solicitud de licencia para la primera utilización de los edificios se acompañará certificación expedida por el facultativo director, visada por el correspondiente Colegio Oficial, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto autorizado y que están en condiciones de ser utilizadas.

**2.** Deberá acompañar, igualmente, los documentos siguientes:

A) Instancia normalizada.

B) Acreditación de la personalidad del promotor (DNI o escritura y CIF, en caso de personas jurídicas) o la representación que ostente el solicitante.

C) Cédula de Calificación Definitiva, si se tratare de viviendas de Protección Oficial.

D) Modelo 902 cumplimentado de la Delegación de Hacienda.

E) Certificado de instalación de antena colectiva, en su caso.

F) Relación de propietarios con domicilio fiscal y DNI.

G) Escritura de División Horizontal.

H) Plano de emplazamiento.

I) Planos finales de las obras ejecutadas con numeración de locales y superficies.

J) Fotocopia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.

K) Licencia de actividad del garaje, en su caso.

L) Certificado de resistencia al fuego de los distintos elementos de la obra, exigidos por la NBE-CPI/96.

M) Copia compulsada del certificado de la empresa instaladora de las instalaciones de protección contra incendios, debidamente cumplimentado.

N) Solicitud instalación aparatos elevadores.

Ñ) Solicitud instalación grupo de presión.

O)Plano del solar a escala 1:200, firmado por el técnico redactor del Proyecto acotando todas sus dimensiones y diagonales y referido a las dos esquinas más próximas de la manzana. También se aportará lo solicitado en soporte informático en formato de intercambio estándar actual (DWG, DXF).

P) Plano firmado por el técnico director del Proyecto a escala 1/200 general de superposición de las distintas plantas indicando nº de planta, acotado en todas sus

dimensiones y diagonales. También se aportará lo solicitado en soporte informático en formato de intercambio estándar actual (DWG, DXF).

*Q) Certificat expedit per empresa o tècnic competent, acreditativa d'haver-se verificat, amb resultat positiu, el compliment de les condicions establertes en l'Ordenança Municipal reguladora de l'emissió i recepció de sorolls i vibracions, en especial en l'article 16.* ***(19a MOD PLA GENERAL; PP-616).***

**Artículo 161. Requisitos específicos para usos y actividades.**

**1.** En las solicitudes de licencias para la instalación de actividades, a la documentación general se añadirá la contenida en los apartados siguientes, según se trate de actividades calificadas o no.

**2.** En actividades calificadas:

A) Plano de emplazamiento a escala 1:2000, correspondiente al plano de alineaciones del Plan General.

B) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, que defina con la máxima precisión y detalle los elementos orgánicos, funcionales, materiales y personales de la actividad, de forma que su lectura permita conocer exhaustiva y unívocamente las características generales y específicas de la misma, de sus partes y de los procesos que comprende, con el fin de determinar las condiciones de uso reguladas en los artículos 38 a 41 de estas Normas.

C) Plano del solar o local a escala 1:200, firmado por el técnico redactor del Proyecto acotando todas sus dimensiones y diagonales y referido a las dos esquinas más próximas de la manzana. También se aportará lo solicitado en soporte informático en formato de intercambio estándar actual (DWG, DXF).

**3.** En actividades no calificadas:

A) Plano de emplazamiento a escala 1:2000, correspondiente al plano de alineaciones del Plan General.

B) Planos de plantas y secciones, a escala 1:100, con expresión de la distribución de espacios, de los distintos elementos de trabajo, instalaciones, medios de protección contra incendios y demás elementos que configuran la actividad, suscritos por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial.

C) Plano del solar o local a escala 1:200, firmado por el técnico redactor del Proyecto acotando todas sus dimensiones y diagonales y referido a las dos esquinas más próximas de la manzana. También se aportará lo solicitado en soporte informático en formato de intercambio estándar actual (DWG, DXF).

*D) Memòria descriptiva de l'activitat, amb indicació dels elements i mitjans personals i materials que la configuren, justificacions de la càrrega tèrmica dels materials, dels nivells sonors*

*transmesos, mesures correctores, mesures contra incendis, etc.* ***(19a MOD PLA GENERAL; PP-616).***

**Artículo 162. Requisitos específicos para licencias de instalaciones eléctricas, telefónicas y otras.**

**1.** Las licencias para **instalaciones eléctricas, telefónicas u otras**, sin perjuicio de lo establecido en estas Normas o en otras específicas, se ajustarán a las siguientes:

A) El establecimiento o ampliación de instalaciones de producción, transformación, transporte y distribución de energía eléctrica, así como las instalaciones telefónicas o de cualquier otro tipo, que se pretenda realizar en el término municipal, requerirán las autorización previa del Ayuntamiento, independientemente de las autorizaciones de los otros organismos.

B) La licencia se solicitará mediante instancia a la que se acompañará un proyecto técnico de las instalaciones que deberá contener:

- Memoria, en la que se consignen las especificaciones siguientes:
- Ubicación de la instalación, aún cuando se trate de líneas de transporte o distribución de energía eléctrica, o de línea telefónica, origen, recorrido y fin de la misma, señalados en planos a escala adecuada.
- Objeto y fin de la instalación.
- Características principales de la misma.
- Planos de la instalación a escala adecuada.
- Presupuesto.

C) En zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, por regla general, subterráneas, salvo los casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifique su inconveniencia por motivos de interés público, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.

*En la subzona A) de nuclis dispersos, es compliran les condicions següents:*

*1) Les instal·lacions elèctriques seran subterrànies com a regla general, que admet excepcions justificades per costos excessius o desproporcionats, o altres circumstàncies de naturalesa anàloga igualment justificats.*

*2) Les connexions interiors de les parcel·les a les noves instal·lacions elèctriques i les substitucions de les preexistents aèries o inadequades s'ajustaran al règim següent:*

*a) Les obres de nova planta i les de reforma d'edificis preexistents que excedisquen de les de mera conservació, s'ajustaran a les determinacions de l'apartat 1.*

*b) Les construccions existents s'ajustaran a les determinacions de l'apartat 1, de forma progressiva i en el termini màxim de deu anys.* ***(14a, 15a i 16a MOD PLA GENERAL, PP-608, 609 i 610).***

D) Las instalaciones deberán adaptarse, inexcusablemente, a los Planes de Ordenación vigentes, pudiendo, si el servicio público lo precisare y previa justificación suficiente, autorizarse tendidos o instalaciones provisionales que deberán adaptarse a la ordenación aprobada a medida que éstas se materialicen y lo solicite el Ayuntamiento, siendo estas modificaciones a cargo de la Empresa titular de la instalación.

E) Las autorizaciones en precario de las instalaciones a que se refiere el punto anterior, se concederán previo compromiso formal de la Empresa solicitante de adaptarlas a las alineaciones que, en su día, se establezcan, o a modificar su trazado cuando el Ayuntamiento en base a los Planes de ordenación, con renuncia expresa a cualquier indemnización que, de tales adecuaciones, pudieran derivarse.

**2.** Las instalaciones de **líneas de media y alta tensión** se ajustarán a las condiciones siguientes:

A) Las líneas de media tensión que se pretenda establecer en zonas urbanizadas o con Planes de Ordenación aprobados, deberán ser totalmente subterráneas.

B) Las líneas que por su elevada tensión no sean susceptibles de instalación subterránea, deberán adaptarse en su trazado a los Planes de Ordenación vigentes o, en cualquier caso, si habiendo sido declaradas de utilidad pública no pudieran cubrir tal requisito por causas justificadas, la Empresa que solicite su instalación deberá hacerse cargo de los gastos inherentes a la modificación de los Planes de Ordenación necesaria para permitir su trazado y a satisfacer las indemnizaciones y expropiaciones que, como consecuencia de tales modificaciones, sean necesarias realizar, según establece la Ley de 18 de marzo de 1966 sobre Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas u otra normativa de aplicación.

**3.** Los **Centros de Transformación** cumplirán las condiciones siguientes:

A) En las parcelas con tipología de edificación aislada, los centros transformadores de distribución de la compañía suministradora y demás instalaciones necesarias para el suministro de energía eléctrica, podrán emplazarse en cualquier situación de las parcelas sin necesidad de cumplir los parámetros establecidos en la zona correspondiente.

*En la subzona A) Marxuquera, nuclis dispersos, les infraestructures de Centres de Transformació són dotacions públiques destinades a Centres de Transformació i per tant d'ús transmissible a favor de les empreses concessionàries del servei* ***(14a, 15a i 16a MOD PLA GENERAL, PP-608, 609 i 610).***

B) Se prohibe la instalación de Centros de Transformación por debajo de la rasante, con el fin de evitar la inundación de los mismos.

C) En el área de la Playa se situarán, como mínimo, a 30 centímetros por encima de la rasante.

**Artículo 163. Condiciones generales para la ejecución de obras y otras actividades.**

**1.** En la ejecución de obras deberán observarse las normas que dicte el Ayuntamiento u otra autoridad sobre **horarios**, carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones de policía aplicables.

**2.** Queda terminantemente prohibida en la ejecución de las obras la producción de **polvo y otras molestias**.

**3.** Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de las obras, el promotor deberá retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas, barreras y demás elementos similares, construir o reponer el piso definitivo de las aceras y reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

**4.** Las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales que no podrán almacenarse en espacios de uso público.

**5.** Los **materiales** se prepararán y colocarán dentro del recinto de la obra, salvo en casos de imposibilidad, en los que se resolverá por el Ayuntamiento a petición del interesado.

**6.** El frente de la casa o parcela, donde vayan a realizarse obras, se cerrará con **valla** de material consistente y opaco, de una altura comprendida entre 1,80 y 2,50 metros y de aspecto decoroso. La valla se ajustará, en su caso, a la reflejada en el Estudio de Seguridad y Salud de las obras.

**7.** Dicha valla de protección podrá ocupar parte de la acera, en proporción al ancho de ésta, no pudiendo ser la ocupación superior a los dos tercios del ancho de la acera que, al menos, mantendrá libre un espacio de 0,70 metros.

**8.** Queda exento del cumplimiento de las limitaciones anteriores, el vallado para obras de excavación, que podrán situarse en función de la profundidad de la excavación. Dicho vallado podrá incluso ocupar parte de la calzada, debiendo en este caso habilitarse un paso peatonal debidamente protegido y señalizado. Terminada la obra de excavación, la valla deberá ajustarse a las condiciones precedentes.

**9.** La ocupación del dominio público por los vallados quedará sujeta al precio público que se establezca en las Ordenanzas Fiscales y de Precios Públicos correspondiente.

**10.** Las obras dispondrán de una **visera de protección** realizada con materiales rígidos para la protección de los viandantes. Dicha visera no presentará huecos que permita el

paso de materiales en su caída y su vuelo y forma será tal que quede absolutamente garantizada la seguridad de las personas y cosas en todo el frente de las obras y restantes zonas de afección.

**11.** Los **andamios**, tanto los colgados como los tubulares, que se instalen en la vía pública o recayentes a la misma, cumplirán con lo dispuesto en la normativa sectorial, entre otras normas, la Orden de 28 de agosto del 1970 por la que se aprueba la Ordenanza de Trabajo en la Construcción, Vidrio y Cerámica , Ley 31/1998 de 8 de noviembre, Ley de Prevención de Riesgos Laborales y el R.D. 1627/97 de 24 de marzo, que establece las Disposiciones Mínimas en Materia de Seguridad y Salud en Obras de construcción.

**12.** La apertura y reposición de **zanjas y catas** en la vía pública se ajustará a las condiciones establecidas en la Ordenanza de Zanjas y Catas en el Dominio Público Municipal.

**Artículo 164. Disciplina Urbanística.**

En las restantes materias de disciplina urbanística, tales como edificaciones ruinosas, órdenes de ejecución, protección de la legalidad urbanística y derecho sancionador, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

***NORMA 36a. HOSPITAL COMARCAL. DETERMINACIÓ DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL DE L'ÀREA DE REPARTIMENT SECTOR "SANXO LLOP" (33a MOE PLA GENERAL, PP-654).***

***Article 165. Delimitació i àmbit.***

***El sector de sòl afectat i objecte de la definició sectorial es troba situat en el terme municipal de Gandia en la zona coneguda com Sanxo Llop, que forma una borsa de Sòl Urbanitzable No sectoritzat, el qual queda delimitat de la següent manera:***

*Est, amb la carretera d'accés Sud al Port de Gandia.*

*Nord-oest, amb la antiga carretera de Daimús CV-671. (Actualment de titularitat municipal), i edificacions conjunt la Vital front a la referida carretera.*

*Sud-oest, amb la carretera d'accés sud a Gandia (antiga CN–332) i Unitat d'Execució El Rajolar i traçat previst del ferrocarril Gandia Dènia, i Avinguda d'Alacant (antiga CN-332, actualment de titularitat municipal).*

*Ocupa una superfície de 304.608,00 m², que unida a la xarxa primària prevista interna, fa 373.879,00 m².*

*Amb la tramitació d'aquest expedient es pretén la realització i incorporació al Pla General de les següents determinacions:*

*a) Qualificació com a Xarxa Primària d'Equipaments Comunitaris. Hospital Comarcal i Zona Verda Hospital, amb una superfície de 69.271,00 m², els qual s'ubiquen en la zona indicada a la documentació gràfica que s'acompanya.*

*b) Establir les determinacions de l'ordenació estructural en l'Àrea de Repartiment Sector Sanxo Llop.*

***Article 166. Normativa aplicable.***

- *JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.*

*En matèria de xarxa de comunicacions s'han produït algunes circumstàncies que obliguen a considerar la conveniència de proposar unes determinacions de l'ordenació estructural en l'Àrea de Repartiment Sanxo Llop, que permeten definir les condicions bàsiques que possibiliten el seu posterior desenvolupament.*

*Recentment s'ha procedit a l'execució d'obres en la carretera CV–671, que posen de manifest la necessitat de readaptar el disseny de l'esmentada carretera, més encara quan, a hores d'ara, la Diputació Provincial l'acaba de transferir a l'Ajuntament de*

*Gandia, en el tram comprés entre l'antiga CN–332 i la rotonda situada a l'entroncament d'aquesta amb la Ronda Nord.*

*També recentment s'ha aprovat la Reparcel·lació de la Unitat d' execució El Rajolar, amb la qual cosa l'execució de la urbanització d'aquesta Unitat finalitzarà la gestió urbanística de la zona i permetrà completar els accessos a Gandia des d'Alacant. Aquesta urbanització limita amb el sector Sanxo Llop, separant-se'n tan sol pel traçat previst del ferrocarril Gandia–Dènia.*

*Finalment la recent proposta d'ubicació de l'Hospital Comarcal en terrenys ubicats dintre del Sòl Urbanitzable No Autoritzat Sanxo Llop, obliga a determinar el disseny dels accessos al mateix i permetre la gestió d'aquestes dotacions mitjançant el sistema d'expropiació o bé mitjançant la seua adscripció al desenvolupament del Sector.*

- *LEGISLACIÓ D'APLICACIÓ.*

*Es considera d'aplicació per l'establiment de les determinacions de l'ordenació estructural, el que estableix l'art. 20 del Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana i el seu concordant (art. 53 de la LUV) que diu:*

*Article 20. Determinacions de l'ordenació estructural relatives a la redacció de Plans Parcials i de Reforma Interior.*

*Les determinacions de l'ordenació estructural relatives a la redacció de Plans Parcials i de Reforma Interior es fixen pel Pla General, en tot cas han de ser respectades pels Plans Parcials i de Reforma Interior i, al menys, contindran:*

*A. Descripció de la funció territorial que ha de complir el desenvolupament del Sector respecte del conjunt de la ciutat o nuclis urbans.*

*B. Assenyalament dels usos globals principals i incompatibles dins de cada àrea o Sector amb l'estructura general de l'ordenació urbanística i amb el model territorial proposat pel propi Pla, expressant les raons de dita incompatibilitat.*

*C. Expressió de les diferents tipologies possibles dins del sector indicant el caràcter excloent i, si és el cas, alternatiu o compatible amb elles.*

*D. Quantificació de les magnituds màxima i mínima dels índexs d'edificabilitat bruta del sector, en total i per a cada ús.*

*E. Normes orientatives sobre la necessitat d'implantar una determinada dotació o equipament dintre del Sector, deixant constància de les circumstàncies que així ho aconsellen.*

*F. Indicació dels elements de la Xarxa Primària que es poden comptabilitzar com a Xarxa Secundària, conforme al que preveu el Capítol III d'aquest mateix Títol i a l'annex d'aquest Reglament.*

*G. Normes d'obligada observança respecte de l'ample mínim del viari i exigències mínimes en matèria d'implantació*

*d'infraestructures o serveis d'urbanització. Aquestes Normes poden establir-se per a cada Pla Parcial o amb caràcter general per a tots ells, diferenciant les zones industrials de les restants.*

*Art. 53 LUV. Objectius dels instruments de desenvolupament del Pla General.*

***Els Plans Generals, per a cada sector que haja de ser objecte d'un Pla de desenvolupament, fixaran al menys:***

*a) La funció territorial que ha de complir el seu desenvolupament respecte del conjunt de la ciutat o els seus nuclis urbans.(art. 20.a R.P.)*

*b) Els usos globals i els incompatibles amb l'estructura general de l'ordenació territorial i urbanística, expressant les raons d'aquesta incompatibilitat. (art. 20.b R.P.)*

*c) Els diferents tipus edificatoris, indicant el caràcter excloent i, si és el cas, alternatiu o compatible d'entre els mateixos. (art. 20.c R.P.)*

*d) Normes orientatives sobre les necessitats d'implantar una determinada dotació o equipament, deixant constància de les circumstàncies que així ho aconsellen. (art. 20.e R.P.)*

*e) Aprofitament tipus i aprofitament objectiu.*

***Article 167. Objectius.***

*A. Descripció de la funció territorial que ha de complir el desenvolupament del Sector respecte del conjunt de la ciutat o nuclis urbans.*

*Les determinacions per al Sòl Urbanitzable no Sectoritzat, que afecten l'àrea de Sanxo Llop, s'estableixen a l'art. 122 de la Normativa Urbanística de l'Homologació del P.G.:*

*1. Inclou els terrenys classificats com a sòl urbanitzable sense àmbits delimitats ni condicions per al seu desenvolupament definides.*

*2. El règim dels terrenys compresos en aquesta categoria del sòl urbanitzable és el determinat en la legislació urbanística i, en especial, el definit en la Disposició segona de la Llei del Sòl No Urbanitzable, amb sujecció a les condicions establertes en els arts. 126.2 i 3 i 127.2 i 3 d'aquestes normes, en funció del seu emplaçament a les Àrees 1 o 2, respectivament de sòl no urbanitzable comú.*

*B. Es pretenen, amb la fixació de les determinacions de l'ordenació estructural, els següents objectius:*

*a) Estructurar el futur desenvolupament del sector al voltant d'una xarxa primària racionalitzada conformada per les tres*

*carreteres límit del sector, com són l'accés sud al Port, l'antiga CN–332 i l'antiga CV–671, aquestes últimes actualment de titularitat municipal.*

*b) Realitzar una delimitació sectorial que permeta incorporar la Xarxa primària necessària per completar l'ordenació*

*c) Determinar un aprofitament tipus i uns paràmetres urbanístics acords als usos i activitats que demanda el sector d'acord amb els usos globals permesos i l'equipament sanitari hi projectat.*

*d) Fixar la xarxa primària adscrita al sector, de manera que es possibilite l'execució de la mateixa, consistent bàsicament en la prolongació del ferrocarril Gandia–Dènia; accés sud al port de Gandia, al menys en el seu tram confrontant amb el sector i finalment facilitar l'obtenció dels terrenys necessaris per a l'Hospital Comarcal.*

***Article 168. Usos.***

*Assenyalament dels usos globals principals i incompatibles dins de cada àrea o Sector amb l'estructura general de l'ordenació urbanística i amb el model territorial proposat pel propi Pla, expressant les raons d'aquesta incompatibilitat.*

*Com ús global del sector s'estableix: "Zona de Serveis"*

*Com usos permesos i de conformitat amb les definicions del vigent Pla General i les matisacions que en alguns supòsits s'afegeixen, s'estableixen els següents:*

*Ús d'oficines.*

*Ús Sanitari.*

*Ús Cultural*

*Ús Residencial. Es suprimeix respecte de la definició del Pla General l'ultima frase que diu: "i en general, els del ram d'hostaleria"*

*Ús d'aparcament.*

*Ús esportiu.*

*Ús Industrial. En aquest sector tan sol s'autoritzaran les següents:*

*De 1ª categoria. Indústria Reduïda.*

*De 2ª categoria. Indústria xicoteta i en situació quarta, es a dir, en edificis destinats a l'ús industrial i altres usos permesos segons les presents normes, amb zona destinada a càrrega i descàrrega de materials, dins dels àmbits següents:*

*Sanitat*

*Energies alternatives.*

*Agroalimentària.*

*Informàtica.*

*Distribució a minoristes sense venda "al detall".*

*I+D instituts tecnològics, incloent activitats i indústria que obtinguen certificats d'activitat I+D per organisme públic competent. En el cas d'indústria hauran de complir les condicions especificades anteriorment.*

*Altres anàlegs.*

*Ús Comercial, el minorista. Només el minorista es permetrà en les zones de dimensió reduïda que puga delimitar el Pla Parcial de desenvolupament i com auxiliar o complementari a l'activitat principal, havent-se de prestar en tal cas dins de la mateix parcel·la, on es desenvoluparà dita activitat principal.*

*Ús recreatiu, només es permeten sales de reunió, bars, cafeteries, restaurants i assimilables, en les zones de dimensió reduïda que puguen delimitar-se en el Pla Parcial de desenvolupament. En la resta del sector poden implantar-se vinculades a l'activitat principal i al mateix edifici que aquesta.*

*Com usos prohibits, s'estableixen els següents:*

*Usos recreatius excepte els enunciats anteriorment.*

*Usos Industrials de sectors d'activitat, categoria o situació no indicades anteriorment entre els permesos.*

*Ús d'habitatge, excepte la de guarda de l'edificació principal.*

*Qualsevol dels usos anteriorment descrits que, per les seues característiques, matèries primes o mitjans utilitzats, originen molèsties, especialment degudes al seu nivell acústic o generen riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o les coses.*

***Article 169. Tipus d'Ordenació.***

▫ *Expressió de les diferents tipologies possibles dins del sector indicant el caràcter excloent i, si és el cas, alternatiu o compatible d'elles.*

*Es planteja com a tipus d'ordenació el d'edificació aïllada, que es defineix a la Norma 3a, art. 14 de les Normes Urbanístiques del PGOU de Gandia.*

▫ *Quantificació de les magnituds màxima i mínima dels índexs d'edificabilitat bruta del sector, en total i per a cada ús.*

*Es proposa que l'índex d'edificabilitat bruta del sector siga com a màxim 0,73645 m²/m², determinant-se a l'annex la determinació de l'aprofitament tipus i els drets reconeguts als diferents propietaris.*

▫ *Normes orientatives sobre la necessitat d'implantar una determinada dotació o equipament dins del Sector, deixant constància de les circumstàncies que així ho aconsellen.*

*S'estableix la necessitat d'implantar espai suficient com a Xarxa Primària interior al Sector, els terrenys destinats a l'Hospital Comarcal i Zona Verda Hospital, amb una superfície global de 69.271,00 m², de conformitat amb l'acord arribat amb la Conselleria de Sanitat.*

▫ *Indicació dels elements de la Xarxa Primària que es poden comptabilitzar com a Xarxa Secundària, d'acord amb el que preveu el Capítol III de la LUV.*

***Article 170. Delimitació de l'Àrea de Repartiment.***

*Per al desenvolupament del sector es delimitarà un àrea que comprendrà:*

*A) El sector Sanxo Llop delimitat en la documentació gràfica, que ocupa una superfície de 373.879,00 m², en els quals s'inclou la xarxa primària interior del sector (Hospital Comarcal i zona verda Hospital), els quals ocupen una superfície en conjunt de 69.271 m².*

*En aquesta superfície s'inclou part de la zona de protecció de l'Accés Sud al Port, la zona de protecció de la carretera coneguda com de "La Vital", actualment de titularitat municipal, la zona de protecció de la carretera d'accés a Gandia, antiga CN–332, actualment també de titularitat municipal i la zona de protecció del traçat previst del ferrocarril Gandia-Dènia, tot això de conformitat amb el que estableix l'article 137.3 de les Normes Urbanístiques de l'Homologació del Pla General de 1999, en el qual s'indica "els sectors que es delimiten podran incloure les àrees de servitud i afecció definides en la Llei de Carreteres…" i "la zona de reserva de carreteres confrontant amb sòl classificat com urbanitzable, tret de les zones de domini, tindran un destí dotacional públic compatible amb els permesos per la legislació sectorial".*

*S'inclou en la delimitació del sector la totalitat de la rotonda d'enllaç de la variant CN–332, encara que els terrenys del Ministeri de Foment obtinguts per expropiació i els de propietat municipal obtinguts com a cessió del sector Benieto, no computaran als efectes de delimitació de l'àrea de repartiment. Aquest últims per haver-se cedit de forma obligatòria i gratuïta en el desenvolupament del sector Benieto.*

*B) Sòls dotacionals de destí públic, propis de la xarxa primària o estructural, no inclosos en cap sector i que s'inclouen entre les dotacions públiques de la xarxa primària o estructural en l'àrea d'influència del sector, la superfície dels quals s'adscriurà a l'Àrea de repartiment en la proporció adient, d'acord amb els càlculs que es ressenyen.*

*Els sòls dotacionals es concreten en els terrenys següents:*

*1. Carretera d'accés Sud al Port de Gandia, entre la rotonda situada a la CN–332 i la rotonda de la Ronda nord de Gandia. Ocupa una superfície de 69.408 m².*

*2. Plataforma prevista per al traçat del ferrocarril Gandia–Dènia. Ocupa una superfície de 10.344 m².*

*3. Via de servei de la carretera coneguda com de "La Vital", front a les naus existents a partir del Camí Torre dels Pares. Ocupa una superfície de 2.275,00 m².*

*<u>Determinació i càlcul del Aprofitament tipus.</u>*

*En compliment de l'art. 64 de la LRAU es fixa l'aprofitament tipus de l'Àrea de Repartiment mitjançant coeficients unitaris d'edificabilitat referits a l'Àrea de Repartiment i al Sector.*

*Les condicions es concreten en una edificabilitat de 0,73645 m²/m² i un aprofitament tipus sectorial computable que excedeix en un 20% al total de l'àrea.*

*Per a calcular l'aprofitament tipus de l'Àrea de Repartiment es dividirà l'aprofitament objectiu total de l'àrea de repartiment entre la superfície d'aquesta, exclosa la del terreny dotacional públic existent.*

| | |
|---|---|
| *Superfície computable del Sector:* | *Sc= 304.608,00 m²* |
| *Sector:* | *304.608,00 m²* |
| *Superfície Xarxa Primària Interior* | *69.271,00 m²(no computa)* |
| *Superfície Xarxa Primària adscrita:* | *Srp= 82.027,00 m²* |
| *Superfície Xarxa de Repartiment* | *Sar = 455.906,00 m²* |
| *Intensitat d'ús* | *e= 0,736446 m²/m².* |
| *Aprofitament objectiu Àrea Repartiment* | *304.608 * 0,736446= 224.327,40 m²* |
| *Aprofitament tipus Àrea Repartiment* | *Atar= 0,492047* |
| *Aprofitament Tipus del Sector:* | *Ats= 0,73645* |

*RESUM APROFITAMENTS RECONEGUTS*

*A) PROPIETARIS DEL SECTOR, INCLOSOS EN LA SUPERFÍCIE COMPUTABLE:*

*Ss *90% Atar = 134.893,44 m².*

*B) Xarxa Primària interior inclosa en la superfície computable:*

*Srpi * 90% Atar = 30.676,16*

*C) 10% Administració:*

*Aprofitament: 10%*224.327,40 = 22.432,74*

*D) Propietaris Xarxa primària adscrita:*

*Aprofitament: Srpa*90% Atar = 36.325,06 m²*

*La Xarxa Primària adscrita exterior es concreta en:*

*a) Carretera d'accés Sud al Port de Gandia entre rotonda sobre la CN–332 i la rotonda de la ronda Nord de Gandia. (69.408,00 m²)*
*b) Plataforma del traçat previst per al ferrocarril Gandia-Dènia. (10.344,00 m²)*
*c) Via de servei de l'antiga carretera CV-671, actualment de titularitat municipal, marge dreta front a les naus existents des del Camí Torre dels Pares.*

*En resum tenim:*

| | |
|---|---|
| *Xarxa Primària interior :* | *69.271,00 m².* |
| *Xarxa Primària adscrita exterior:* | *82.027,00 m².* |

*Normes d'obligada observança respecte de l'amplària mínima del viari i exigències mínimes en matèria d'implantació d'infraestructures o serveis d'urbanització. Aquestes Normes poden establir-se per a cada Pla Parcial o amb caràcter general per a tots ells, diferenciant les zones industrials de les restants.*

*La present norma, sols determina les amplàries i seccions corresponents a la xarxa primària de comunicacions, no fixant-se normes d'obligada observança respecte de l'amplària mínima del sistema viari, devent justificar-se en el posterior Pla parcial de desenvolupament que es trameta. Quant a les infraestructures o serveis d'implantació es defineixen les condicions mínimes en les fitxes de planejament i gestió que s'acompanyen.*

***Article 171. Condicions de planejament i gestió.***

*FITXA DE PLANEJAMENT I GESTIÓ.*

***La fitxa del Sector que reflexa la totalitat de condicions de connexió anteriorment referides quedarà:***

*ÀREA SANXO LLOP*

| | |
|---|---|
| *SUPERFÍCIE:* | *304.608 M²* |
| • *XARXA PRIMÀRIA INTERIOR* | *69.271 M²* |
| • *XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA* | *82.027 M²* |
| *TOTAL ÀREA DE REPARTIMENT* | *455.906 M²* |

*A) FUNCIÓ DE L'ACTUACIÓ DINTRE DE L'ÀMBIT DEL PLA GENERAL*

*L'Àrea d'ús de serveis, té com a funció rellevant dintre del Pla General la de desenvolupar un buit que es crea entre el sòl urbà existent d'ús industrial-magatzems front a la carretera de Daimús i accés sud a Gandia i l'accés sud al port.*

*Queda delimitat per:*

*Est, amb la carretera d'accés Sud al Port de Gandia.*

*Nord-oest amb la carretera de Daimús i edificacions conjunt La Vital con front a la referida carretera.*

*Sud-oest amb la carretera d'accés sud a Gandia (antiga CN-322) i Unitat d'Execució El Rajolar i traçat ferrocarril a Dènia.*

*B) CONDICIONS DE PLANEJAMENT*

- *B-1 ÚS TIPOLÒGIC GLOBAL:*

*Zona de Serveis*

*Es permetran els usos definits anteriorment.*

- *B-2 ALTURA MÀXIMA:*

*A determinar en la normativa del Pla Parcial.*

- *B-3 EDIFICABILITAT MÂXIMA BRUTA:*

*0,736446 M²/M²*

- *B-4 CRITERIS DE SECTORITZACIÓ:*

*Per les seues característiques i dimensions s'executarà en un únic sector, en l'àmbit del qual s'inclou la xarxa primària viari local per la seua vinculació al sector (art. 22.1.D in fine LRAU).*

- *B-5 AFECCIONS I CONDICIONS OBJECTIVES PRÈVIES PEAR A LA SEUA PROGRAMACIÓ.*

*Únicament existeixen les afeccions derivades de la situació confrontant a la futura carretera accés sud al port i al futur ferrocarril a Dènia i la possibilitat d'abocaments d'aigües pluvials al Llit del Riu Serpis. El Pla Parcial haurà de respectar les respectives normatives sectorials. No existeixen altres afeccions e la legislació sectorial.*

*C) CONDICIONS DE GESTIÓ.*

- *C-1 SERVEIS URBANS.*

*Es detallen a l'Annex 3, les condicions d'execució i connexió dels serveis urbans.*

*Resultaran a càrrec del Sector, les despeses que genere l'ampliació de les plantes d'electrodiàlisi invertida existents en Alcodar o Falconera o construir una nova per al sector, i si és el cas, o la posada en funcionament d'un pou en Falconera, equivalent al caudal de Sant Antoni (cas que aquest últim quede fora de servei). No s'atorgaran llicències d'ocupació fins que estiguen executades i en funcionament aquestes infraestructures hídriques. En el supòsit que la construcció de l'Hospital Comarcal finalitzara amb anterioritat a la posada en funcionament d'aquestes*

*infraestructures, s'atorgaran les corresponents llicències en funció del grau de desenvolupament de les esmentades infraestructures hídriques i de les possibilitats de subministre.*

- *C-2 XARXA PRIMÀRIA DOTACIONAL ADSCRITA EXTERNA.*

*a) Carretera d'accés Sud al Port de Gandia entre la rotonda de "Bellreguard" en la CN-332 i la rotonda de la Ronda Nord de Gandia d'una superfície de 69.408 m²*

*b) Plataforma del ferrocarril Gandia-Dènia confrontant amb el sector d'una superfície de 10.344 m².*

*c) Via de Servei de la carretera de Daimús front a les naus del conjunt La Vital d'una superfície de 2.275 m².*

*Total Xarxa Primària adscrita: 82.027 m²*

- *C-3 COSTES D'URBANITZACIÓ.*

*Per les característiques del sector, pel seu aprofitament i especialment pels usos permesos i per la intensitat d'usos, en aplicació de l'article 23.b de la LUV les càrregues d'urbanització de les parcel·les edificables que corresponguen a l'Ajuntament per la cessió del 10% d'aprofitament, seran sufragades en un 99% pels propietaris del sector.*

*D) DETERMINACIÓ i CÀLCULO DE L'APROFITAMENT TIPUS*

*Conforme al que estableix l'art. 62.2 de la LRAU en relació als arts. 33.3 i 18 de la mateixa, es delimita un àrea de repartiment que comprèn tota l'àrea amb la xarxa primària interior i la xarxa primària adscrita.*

*Es delimita un Àrea de Repartiment que comprèn:*

*a) El Sector SANXO LLOP delimitat que ocupa una superfície de 304.608 m².*

*Com a Xarxa Primària interior no computable al no executar-se amb càrrec al sector es delimita l'Equipament Hospital Comarcal d'una superfície de 69.271 m².*

*S'inclou part de la zona de protecció de la Variant de l'accés sud al Port de Gandia, la zona de protecció de la carretera de Daimús CV-671 (antiga VV-1.062) de Daimús, la zona de protecció de la carretera d'accés a Gandia antiga CN-332, la zona de protecció del ferrocarril Gandia-Dènia, tot això d'acord amb el que prescriu l'art. 137.3 de les Normes Urbanístiques de l'Homologació global del Pla General de 1.998, on s'indica que "els sectors que es delimiten podran incloure les àrees de servitud i afecció definides en la Llei de Carreteres" i que "la zona de reserva de carreteres confrontants amb sòl classificat com a urbanitzable, a excepció de la zona de domini, tindran un destí dotacional públic compatible amb els permesos per la legislació sectorial."*

*b) Sòls dotacionals de destí públic -propis de la xarxa primària o estructural- no inclosos en cap sector i que*

*s'inclouen entre les dotacions públiques de la xarxa primària o estructural en l'àrea d'influència del sector, la superfície de la qual s'adscriurà a l'Àrea de Repartiment en la proporció adient, d'acord amb els càlculs que figuren a continuació.*

*Aquestos sòls dotacionals es concreten en els terrenys següents fora de la superfície computable del sector i com a xarxa primària adscrita:*

*a) Carretera d'accés Sud al Port de Gandia entre la rotonda de Bellreguard en la CN-332 i la rotonda de la Ronda Nord de Gandia d'una superfície de 69.408 m²*

*b) Plataforma del ferrocarril Gandia-Dènia confrontant amb el sector d'una superfície de 10.344 m².*

*c) Via de Servei de la carretera de Daimús front a les naus del conjunt La Vital d'una superfície de 2.275 m².*

*Determinació i càlcul de l'aprofitament tipus.*

*En compliment de l'Art. 64 de la LRAU es fixa l'aprofitament tipus de l'Àrea de Repartiment mitjançant coeficients unitaris d'edificabilitat referits a l'Àrea de Repartiment i al Sector.*

*Les condicions es concreten en una edificabilitat de 0,736446 m²/m² i un aprofitament tipus sectorial computable que excedeix en un 20% al total de l'àrea (0,736446 sectorial front a 0,492047 de l'àrea de repartiment).*

*Per a calcular l'aprofitament tipus de l'Àrea de Repartiment es dividirà l'aprofitament objectiu total de l'àrea de repartiment entre la superfície d'aquesta, exclosa la del terreny dotacional públic existent.*

| | |
|---|---|
| *Superfície computable Sector:* | *Sc= 304.608,00 m²* |
| *Sector* | *304.608,00 m²* |
| *Superfície Xarxa Primària Interior* | *69.271,00 m²* |
| *Superfície xarxa primària adscrita:* | *Srp= 82.027,00 m²* |
| *Superfície Àrea de Repartiment* | *Sar= 455.906,00 m²* |
| *Intensitat d'ús: Edificabilitat:* | *e= 0,736446 m²/m²* |
| *Aprofitament objectiu del AR:* | |
| *304.608,00x0,736446= 224.327,40 m²* | |
| *Aprofitament tipus Àrea Repartiment:* | *Atar: 0,492047* |
| *Aprofitament tipus del sector:* | *Ats= 0,736446* |

*RESUM APROFITAMENTS RECONEGUTS.*

*A) Propietaris del sector:*

*Inclosos en la superfície computable:*

*Aprofitament subjectiu: Ss x 90% Atar: 134.893,44 m².*

*B) Xarxa Primària interior*

*Inclosos en la superfície computable:*

*Aprofitament subjectiu: Srpi x 90% Atar: 30.676,16 m².*

*Sup. Xarxa Primària interior A/90%Atar 69.271,00 m²*

*C) 10% Administració:*

*Aprofitament: 10% A: 22.432,74 m².*

*C) Propietaris xarxa primària adscrita:*

*Aprofitament subjectiu: Srpa x 90% Atar: 36.325,06 m²*

*Sup. Xarxa primària adscrita: A/90%Atar: 82.027,00 m²*

***Article 172. Condicions objectives per a la seua programació.***

*La present norma no conté l'ordenació detallada pel qual fa falta de planejament de desenvolupament per a la seua programació.*

*NORMES DE GESTIÓ XARXA PRIMÀRIA.*

*El Pla General vigent de 1999, en l'art. 123 de les seus Normes Urbanístiques que regula les directrius de l'estratègia d'evolució urbana i condicions per a la programació d'actuacions integrades, preveu, aplicant els principis de màxima flexibilitat i economia procedimental, que les actuacions integrades del sòl urbanitzable s'executen conforme a un ordre de prioritats que estableix a continuació, amb indicació dels elements de la Xarxa primària que s'adscriu a cada àrea de forma orientativa susceptible d'alteració a través del corresponent programa.*

*En la present definició de les determinacions del sector Sanxo Llop, es mantenen aquests principis de flexibilitat i economia i es concreten en les determinacions següents:*

*1. Como a regla general, s'adscriuen al sector els terrenys de la xarxa primària Hospital Comarcal i zona verda hospital.*
*2. Excepcionalment, l'Ajuntament podrà optar per l'expropiació de tots o de part dels terrenys de la xarxa primària, si concorren els següents requisits:*

*A) Que l'Ajuntament necessite disposar de la possessió anticipada dels referits terrenys, amb la finalitat 'atendre els compromisos adquirits amb altres Administracions*
*B) Que el propietari afectat per l'expropiació no opte per la cessió de l'ús dels terrenys de la seua propietat a favor de l'Ajuntament a condició que l'aprofitament urbanístic dels terrenys li siga reconegut i materialitzat posteriorment en el Sector Sanxo Llop.*
*C) Que la superfície dels terrenys expropiats siga substituïda per altra d'igual superfície de la xarxa primària, sense perjudici del que disposa l'art. 123 de las Normes Urbanístiques del Pla General.*

***Article 173. Normativa Urbanística Pla Parcial Sanxo Llop***

***Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 13 de desembre de 2007 (PP-658).***

***Per la 1a MOD del Pla Parcial (PP-680), aprovada per Acord de data 31 de juliol de 2008, es modifiquen els articles 12 a 19, 25 i 38, els quals apareixen ja en aquest text amb la nova redacció.***

*NORMAS URBANÍSTICAS*

***CAPITULO I. GENERALIDADES.***

***Art. 1º.Naturaleza y ámbito de las Normas.***

*Las Ordenanzas regulan las actividades, construcciones o instalaciones que se realicen en el ámbito del SECTOR SANXO-LLOP*

***Art. 2º.Obligatoriedad.***

*Las presentes Normas así como todos los documentos serán obligatorios tanto para la administración como para los administrados. Conforme a lo dispuesto en el art.49 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local y 65.2 y 70.2 de dicho texto legal, y art. 107 de la LUV, entrarán en vigor transcurridos 15 días hábiles desde la publicación de su aprobación definitiva.*

***Art.3º.Normas Complementarias y Subsidiarias.***

*En lo no previsto en las presentes Normas, se estará a lo dispuesto en los preceptos contenidos en las Normas Urbanísticas de la Homologación Modificativa del Plan General de Gandía aprobado por resolución del Hnble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 7 de julio de 1999 (en adelante Normas de Gandía), 33ª Modificación del Plan General y sus posteriores modificaciones o revisiones.*

***Art.4º.Terminología.***

*Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Ordenanzas así como las condiciones generales se contienen en las Normas 3 a 5 y 7 a 10 de las Normas Urbanísticas del Plan General anteriormente citado, los cuales serán de aplicación en función de la zonificación correspondiente a cada parcela.*

***CAPITULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO***

***Art.5º.Clasificación del suelo.***

*En la Homologación Modificativa del Plan General de Gandía citada, el suelo de este sector se clasifica como "Suelo urbanizable no sectorizado". El expediente de 33ª Modificación del Plan General clasifica el suelo como "Suelo urbanizable sectorizado" en el que se fijan las condiciones de desarrollo.*

***Art.6º.Calificación del Suelo.***

*El uso global fijado para esta zona es el de "Zona de Servicios"*

*Como usos permitidos y de conformidad con las definiciones del vigente Plan General y las matizaciones que en algunos supuestos se añaden, se establecen los siguientes:*
*- Uso de Oficinas*
*- Uso Sanitario*
*- Uso Cultural*
*- Uso Residencial. Se suprime respecto a la definición del Plan General la última frase que dice "y en general los del ramo de hostelería"*
*- Uso de Aparcamiento*
*- Uso Deportivo*
*- Uso Industrial. En éste sector tan solo se autorizan los siguientes:*
*De 1ª Categoría. Industria Reducida.*
*De 2ª Categoría. Industria pequeña y en situación cuarta, es decir en edificios destinados a uso industrial y otros usos permitidos según las presentes normas, con zona destinada a carga y descarga de materiales, dentro de los ámbitos siguientes: Sanidad, energías alternativas, agroalimentaria, informática, distribución de minoristas sin venta al "detall", I+D institutos tecnológicos, incluyendo actividades e industria que obtengan certificados de actividad I+D por organismo público competente. En el caso de industria deberá cumplir las condiciones especificadas anteriormente, y otros análogos.*
*- Uso Comercial, el minorista tan solo el minorista se permitirá en las zonas de dimensión reducida que pueda delimitar el Plan Parcial de desarrollo y como auxiliar o complementario a la actividad principal, debiendo en tal caso presentarse dentro de la misma parcela en la que se desarrolla dicha actividad.*
*- Uso Recreativo, solo se permiten salas de reunión, bares, cafeterías, restaurantes y asimilables, en la zona de dimensión reducida que puedan delimitarse en el Plan Parcial de desarrollo. En el resto del sector pueden implantarse vinculadas a la actividad principal y en el mismo edificio de ésta.*
*Como Usos prohibidos se establecen los siguientes:*
*- Usos Recreativos excepto los enunciados anteriormente.*
*- Usos Industriales de sectores de actividad, categoría o situación no indicados anteriormente entre los permitidos.*
*- Uso de vivienda, excepto la de guarda de la edificación principal.*
*- Cualesquiera de los usos anteriormente descritos que por sus características, materias primas o medios utilizados, originen molestias, especialmente debidas a su nivel acústico o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o cosas*

***Art.7º.Parcelaciones.***

*Las parcelaciones urbanísticas se regirán por lo dispuesto en los artículos 163.1.b), 191.1.g), 201, 202 y 203 de la LUV y concordantes del ROGTU. Excepto las parcelas "indivisibles", según definición del artículo 202 de la LUV, se podrá proceder a la parcelación urbanística, aún después de finalizado el expediente de Reparcelación.*

***Art.8º.Proyectos y cargas de Urbanización.***

*Los proyectos de urbanización cumplirán los requisitos mínimos fijados en el art. 152 y siguientes de la LUV y 346 y siguientes del RGOTU.*

*De acuerdo con las Bases Particulares de Programación y las determinaciones de la 33ª Modificación del Plan General, las cargas de urbanización a sufragar por los propietarios afectados, de acuerdo con el art. 168 de la LUV y como objetivos imprescindibles o mínimos de los enumerados en el art. 124 de la LUV, comprende los conceptos siguientes:*

*a) El coste de las obras que se relacionan a continuación con arreglo al artículo 157 de la LUV, así como las obras de conexión e integración territorial, externas o internas, precisas para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa y el de conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la administración Municipal.*

*- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres.*

*- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios. Se deben prever en el proyecto de urbanización tres redes independientes del servicio público de agua. En cuanto a la red de agua potable para el consumo, ésta se ejecutará en fundición dúctil con las especificaciones usuales para este tipo de red. La red de agua para usos secundarios se ejecutará con polietileno y suministrará agua de baja calidad para riego de zonas verdes y limpieza viaria. El sector dispondrá de una tercera red de agua para los hidrantes.*

*En la red existirá un depósito de acumulación y bombeo diesel para suministrar agua en el caso de incendio en un período no inferior a 45 minutos y una presión a la salida del hidrante entre 50-60 mca. Ésta se ejecutará en fundición dúctil.*

*- Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.*

*- Red de distribución de energía eléctrica. Para la dotación de suministro eléctrico a dicho sector por parte de la empresa suministradora IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA, S.A.U., se hace necesario la construcción de las siguientes infraestructuras: Conexión en la línea existente y propiedad de Iberdrola, denominada Gandia-Oliva de 132 KV; Subestación transformadora de 132/20 KV, en la que se instalarán dos unidades transformadoras de 40 MVA c/u, con espacio suficiente para instalar una tercera unidad, comprendiendo la obra civil, todos los elementos necesarios para su funcionamiento y su correspondiente montaje con Reserva de terreno suficiente para atender dicha Subestación transformadora, con una superficie de unos 3.500 m2 como mínimo; Línea de doble circuito desde el punto de entrega citado anteriormente con entrada y salida a la Subestación transformadora.*

*- Red de alumbrado público.*
*- Obras de gasificación y telefonía.*

*- Jardinería, arbolado, mobiliario urbano y ornamentación en el sistema de espacios libres, con inclusión de instalaciones puntuales de integración paisajística tales como juegos infantiles, fuentes, pérgolas y esculturas en itinerarios peatonales.*
*- Señalización vertical, horizontal así como la rotulación íntegra del sistema viario.*
*- Obra civil correspondiente al soterramiento de contenedores de residuos en vía pública siguiendo las especificaciones del Servicio de Medio Ambiente.*
*- Enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria*
*- Conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano.*

*b) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquellos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación. En especial las edificaciones situadas en las parcelas catastrales 104, 111 y 64 que se mantienen.*

*c) El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, honorarios notarías, catastros y registros.*

*d) Los Gastos Generales de Gestión del Urbanizador.*

*e) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación.*

*f) Las exacciones que se generen en el ayuntamiento, tales como honorarios profesionales en el procedimiento de programación por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos administrativos de programación, planeamiento y gestión.*

*g) Las obras de urbanización de viales e infraestructuras ejecutadas y costeadas con anterioridad por diferentes agentes, útiles y necesarias para la Unidad de Ejecución, como:*

*... la rotonda central de la CV-671 de la carretera de Daimús en la parte incluida en suelo urbanizable,*
*... los viales de vía de servicio de la CV-671 desde rotonda central hasta rotonda situada en la ronda Norte prolongación de la avenida Blasco Ibáñez,*
*... la calle en camino Torre de los Padres hasta el camino Motor de Pons,*
*... la Conexión de pluviales al Serpis a través de la U.E. carretera Daimús,*
*... la Conexión de aguas residuales al colector existente en la rotonda del sector Rafalcaid en carretera de Daimús,*
*... el Camino Motor de Pons desde el camino Torres de los Padres hasta la rotonda carretera de Daimús,*
*... y el Alumbrado Público de todos los viales anteriores.*
*... Ampliación actual del acceso sur en Gandia en todo el tramo que confronta con el sector.*
*... La finalización de la rotonda situada en la confluencia de la antigua carretera CN-332 y la antigua carretera CV-671.*

*h) Los Gastos Variables tales como indemnizaciones por demolición o extinción de construcciones, instalaciones, plantaciones o por cualquier otro concepto, así como los*

*gastos de publicaciones, tasas, licencias, las de suplemento de infraestructuras a abonar a la Entitat de Sanejament, vertido a cauce u otras, gastos arqueológicos y programas paisajísticos.*

*i) La ejecución de construcción de una escuela infantil/guardería de acuerdo con las condiciones mínimas exigidas por la Conselleria competente para su homologación.*

*j) La urgente urbanización del entorno del Hospital.*

*k) Los gastos que genere la ampliación de las plantas de electrodiálisis invertida existentes en Alcodar o Falconera o construir una nueva para el sector, y en su caso la puesta en funcionamiento de un pozo en Falconera, equivalente al caudal de Sant Antoni (en el caso de que este último quede fuera de servicio). No se otorgarán licencias de ocupación hasta que estén ejecutadas y en funcionamiento estas infraestructuras hídricas. En el supuesto de que la construcción del Hospital Comarcal finalizara con anterioridad a la `puesta en funcionamiento de dichas infraestructuras, se otorgarán las correspondientes licencias en función del grado de desarrollo de las mencionadas infraestructuras hídricas y de las posibilidades de suministro.*

*l) Las cargas de urbanización de las parcelas edificables que correspondan al Ayuntamiento por la cesión del 10% de aprovechamiento, serán sufragadas en un 99% por los propietarios del sector, por las características del sector, por su aprovechamiento y especialmente por los usos permitidos y por la intensidad de usos, en aplicación del artículo 23.b de la LUV.*

*m) Cualesquiera otras contenidas en las Bases Generales o Particulares de Programación o en el planeamiento.*

***Art.9º. Estudios de Detalle.***

*Conforme a lo dispuesto en los arts. 79 de la LUV y 190 y siguientes del RGOTU, las presentes Normas habilitan para la formulación de Estudios de Detalle con las finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados, y especialmente con la finalidad de reordenar volúmenes en el ámbito de cada manzana, para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima, que permiten la parcelación urbanística.*

*Expresamente se habilita para la redacción se Estudios de Detalle en el ámbito de cada una de las manzanas completas 1, 2, 3, 4, 5A, 6A, 7A y 8 con la finalidad de reordenar volúmenes para el establecimiento de accesos y la consiguiente reordenación de parcelas urbanísticas, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el art. 190 del RGOTU. El Estudio de Detalle podrá regular la definición de parcela mínima edificable en su ámbito. Los accesos y/o espacios libres resultantes de la reordenación mantendrán siempre su titularidad privada, incluidos los servicios públicos e infraestructuras que se precisen hasta su conexión con los generales del sector. Se entenderá que la parcela mínima que defina el Estudio de Detalle da frente a un espacio público, cuando dé frente a uno de los accesos o espacios libres de titularidad privada que ordene el propio Estudio de Detalle. Se permite expresamente*

*el trasvase de edificabilidades entre parcelas de la misma manzana, con acuerdo entre propietarios con un máximo del 50% de incremento del IEN de la parcela beneficiaria del trasvase y la consiguiente reducción parta mantener el equilibrio en la edificación permitida.*

***Art.10º.Gestión Urbanística.***

*Se delimita una única Unidad de Ejecución que coincide con el ámbito del sector con la red primaria interior. Se completa el ámbito reparcelable con los suelos pertenecientes a Red Primaria externos y adscritos que no se precisa su urbanización pero que integran el Area de Reparto.*

*Se hace constar expresamente que de acuerdo con los artículos 174.3 de la LUV y 119.5 y 407 del ROGTU, el valor definitivo de los coeficientes correctores del valor de las adjudicaciones por localización, uso y tipología, serán fijados en el momento en que deban entenderse referidas las valoraciones, que a tenor del artículo 405 del ROGTU se referirá al momento de la exposición al público del Proyecto de Reparcelación. En consecuencia, el Proyecto de Reparcelación contendrá el recálculo justificado de dichos coeficientes de ponderación, que se entienden como meras correcciones de las adjudicaciones siempre que existan diferencias apreciables que justifiquen la corrección, y que en ningún caso se ha de entender como alteración de los aprovechamientos urbanísticos asignados por el plan.*

## *CAPITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.*

***Art.11º Zonificación.***

*A los efectos de estas Normas, se agruparán las distintas zonas en tres grupos de análogas características de la edificación.*

*Zona Comercial/Recreativo/Minorista.*

*Zona Servicios/Almacenes/Industrial*

*Zona de Dotaciones.*

## *SECCION I. ZONA COMERCIAL/RECREATIVO/MINORISTA*

**Art.12. Definició, objectius i tipologia.**

1. Comprèn les illes 2B, 4B, 6B i 7B grafiades en el Plànol de Zonificació del Pla Parcial.

2. S'estableix l'objectiu de dotar de serveis comercials i recreatius a l'entorn immediat de l'Hospital, de manera que es permeta la instal·lació dels diferents usos detallats permesos.

3. El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, amb definició d'alineacions obligatòries de l'edificació, que es defineix en la Norma 3, art. 14 de les Normes de Gandia.

**Art. 13. Condicions generals d'edificació**

1. Són d'aplicació les definicions de la Norma 3 de les Normes de Gandia.

3. Les edificacions compliran el que estableix la Norma 7 quant a condicions particulars de l'edificació aïllada.

**Art.14. Solar mínim edificable.**

El solar mínim edificable serà la totalitat de les parcel·les grafiades en les illes 2B, 4B, 6B i 7B. Els locals resultants del projecte d'edificació tindran una longitud de façana mínima de 7 m. i no podran excedir de 21 m. amb la fi de complir l'objectiu de dotar de variats serveis comercials i recreatius a l'entorn immediat de l'Hospital.

**Art.15. Edificabilitat neta sobre parcel·la.**

L'edificabilitat màxima expressada en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl serà de 1.30 $m^2/m^2$.

**Art.16. Separació mínima a llindes i vials i normativa de situació de les edificacions.**

a) Separació a fronts de parcel·la:
Front a tots els vials obligatòriament: 3,00 m.
b) Separació a llindes:
Llinda mínima entre parcel·les: 2,00 m.

L'edificació respectarà obligatòriament les alineacions de l'edificació a viaris de 3,00 m.

L'edificació en planta/es soterrani podrà ocupar la totalitat de l'illa i no podrà sobreeixir de la cota de rasant en els espais de retir no ocupats per l'edificació en plantes primera i segona.

Es permet la instal·lació de rampes d'accés als soterranis cobertes o descobertes i eixides per a vianants dels soterranis aparcament a les zones de retir sense precisar complir retirs de front de parcel·la o llindes.

Es prohibeix la utilització de les zones de retir per emmagatzematge de material de qualsevol tipus, i s'hauran de destinar únicament a accessos i eixides a locals i/o aparcaments, circulacions i jardineria.

**Art.17. Altura i nombre de plantes màximes.**

L'Urbanitzador convocarà concurs d'idees del tractament de façanes amb front al Bulevard, a nivell, com a mínim, local, de manera que el resultat d'aquest concurs definirà amb caràcter obligatori el tractament de les façanes de les illes 2B, 4B, 6B i 7B. No obstant això, s'estableix com obligatori el manteniment uniforme de l'altura de façanes de 10,00 metros amb un màxim de II plantes.

**Art. 18. Ocupació màxima de parcel·la.**

Cadascuna de les illes/parcel·les mínimes podrà ocupar en plantes per damunt de rasant la totalitat de les superfícies resultants de les alineacions de l'edificació segons les separacions mínima establertes i grafiades als plànols.

L'edificació en planta/s soterrani podrà ocupar la totalitat de l'illa.

**Art. 19. Condicions estètiques.**

La situació de l'edificació en la parcel·la respectarà les alineacions de l'edificació que s'indiquen en els plànols d'ordenació. Aquestes alineacions són obligatòries a vials.

L'edificació contemplarà la totalitat del bloc projectat en cadascuna de les parcel·les/illes, amb les altures i plantes establertes en l'art. 17.

Tots els paraments exteriors fins i tot els laterals i darrers hauran de tractar-se com a façana i hauran d'oferir qualitat d'obra acabada, anàloga o congruent amb els materials de la façana frontal o principal.

El tractament de materials i acabats en tot el bloc d'edificació haurà de ser el mateix obligatòriament, amb un ritme de modulació que integre els diferents locals projectats i les dues plantes màximes permeses. Es recomana l'ús de materials de primera qualitat amb un clar predomini del buit sobre el massís.

L'Urbanitzador convocarà concurs d'idees del tractament de façanes amb front al Bulevard, a nivell, com a mínim, local, de manera que el resultat d'aquest concurs definirà amb caràcter obligatori el tractament de les façanes de les illes 2B, 4B, 6B i 7B.

Es recomana el enjardinament mínim d'una banda de 1 m de amplària en el perímetre de la parcel·la mitjançant especies vegetals autòctones o resistents de fàcil conservació.

La senyalització i publicitat s'ajustarà a la Norma Addicional 3a del Pla General.

Els aparells de aire condicionat compliran la Norma Addicional 3a del Pla General.

***Art.20º.Aparcamientos Privados.***

*Cada una de las manzanas/parcelas destinará obligatoriamente a aparcamientos una reserva de 1 plaza de turismo por cada 50 m2 de techo edificable que se cuantifican en las siguientes:*

*Manzana 5B1. 45 plazas*

*Manzana 5B2. 71 plazas*

*Manzana 6B. 61 plazas*

*Manzana 7B 69 plazas*

*Las plazas de aparcamiento se ubicarán en planta/s sótano/s obligatoriamente.*

***Art. 21º. Cierres de parcela***

*No se permite el cerramiento de las alineaciones exteriores del frente de parcela. Se permite el cerramiento a lindes y se atenderán a lo dispuesto en el art. 28 de las Normas del Plan General.*

***Art.22º.Usos permitidos.***

*Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8 y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 9 del PGOU de Gandía.*

*Usos permitidos:*
*- Uso de Oficinas*
*- Uso Sanitario*
*- Uso Cultural*
*- Uso de Aparcamiento*
*- Uso Comercial minorista*
*- Uso Recreativo, solo se permiten salas de reunión, bares, cafeterías, restaurantes y asimilables.*

***Art. 23.-Usos prohibidos.***

- *Los no permitidos expresamente.*

- *Cualesquiera de los usos anteriormente descritos que por sus características, materias primas o medios utilizados, originen molestias, especialmente debidas a su nivel acústico o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o cosas*

***SECCION II. ZONA SERVICIOS, ALMACENES, INDUSTRIAL***

***Art.24º.Definición, objetivos y tipología.***

*1. Comprende las manzanas 1 a 4, 5A, 6A, 7A, y 8 grafiadas en el Plano de Zonificación del Plan Parcial.*

*2. Se establece el objetivo de regular la edificación de una forma flexible de forma que se permita la instalación de los diferentes usos pormenorizados permitidos.*

*3. El tipo de ordenación es el de edificación aislada, que se define en la Norma 3 , art. 14 de las Normas de Gandia.*

**Art.25. Solar mínim edificable.**

El solar mínim edificable tindrà una superfície mínima de 1.000 m2 i una longitud de façana mínima de 16 m.

***Art.26º. Edificabilidad neta sobre parcela.***

*La edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo será de 1.59371 m2/m2.*

***Art.27º.Separación mínima a lindes y viales y normativa de situación de las edificaciones.***

*a) Separación a frentes de parcela:*

*Frente a todos los viales: 4,00 m.*

*b) Separación a lindes:*

*Lindes entre parcelas 3,00 m.*

***Art.28º.Altura y número de plantas máximas.***

*La altura y número máximos de plantas máximas se establece en III plantas y 15,00 m.*

***Art. 29º. Ocupación máxima de parcela.***

*No se establece ocupación máxima.*

***Art. 30º. Condiciones estéticas.***

*Todos los paramentos exteriores incluso los laterales y traseros deberán tratarse como fachada debiendo ofrecer calidad de obra terminada, análoga o congruente con los materiales de la fachada frontal o principal.*

*El tratamiento de materiales y acabados en todo el bloque de edificación deberá ser el mismo obligatoriamente.*

*Las superficies no ocupadas por le edificación podrán destinarse a accesos, aparcamiento, muelles de carga, jardines y otros análogos, pero no a almacenamiento de materiales.*

*La señalización y publicidad se ajustará a las Norma Adicional 3ª del Plan General.*

*Los aparatos de aire acondicionado cumplirán la Norma Adicional 4ª del Plan General.*

***Art.31º. Aparcamientos Privados.***

*Se destinará a aparcamientos las siguientes plazas en función de la edificabilidad construida y el uso del edificio:*

*Usos Industriales; 1 plaza de turismo por cada 100 m2 de techo edificable, con independencia de la edificabilidad que se consuma. E Igualmente se exige 1 plaza de vehículo pesado por cada 1.500 m2 o fracción de techo edificable. A los efectos de ésta última reserva, se podrá considerar la agrupación de parcelas colindantes para establecer la reserva exigida.*

*Usos Comerciales o Recreativos: 1 plaza de turismo por cada 25 m2 de techo edificable.*

*Usos hosteleros o similares: 1 plaza de turismo por cada 50 m2 de techo edificable.*

*Usos hoteleros o similares: 1 plaza de turismo por cada 150 m2 de techo edificable.*

*Otros usos terciarios: 1 plaza de turismo por cada 100 m2 de techo edificable.*

***Art. 32º. Cierres de parcela***

*Se atenderán a lo dispuesto en el art. 28 de las Normas del Plan General.*

***Art.33º.Usos permitidos.***

*Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8 y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 9 del PGOU de Gandia.*

*Usos permitidos:*
*- Uso de Oficinas*
*- Uso Sanitario*

*- Uso Cultural*
*- Uso Residencial. Se suprime respecto a la definición del Plan General la última frase que dice "y en general los del ramo de hostelería"*
*- Uso de Aparcamiento*
*- Uso Deportivo*
*- Uso Industrial. En éste sector tan solo se autorizan los siguientes:*
*De 1ª Categoría. Industria Reducida.*
*De 2ª Categoría. Industria pequeña y en situación cuarta, es decir en edificios destinados a uso industrial y otros usos permitidos según las presentes normas, con zona destinada a carga y descarga de materiales, dentro de los ámbitos siguientes: Sanidad, energías alternativas, agroalimentaria, informática, distribución de minoristas sin venta al "detall", I+D institutos tecnológicos, incluyendo actividades e industria que obtengan certificados de actividad I+D por organismo público competente. En el caso de industria deberá cumplir las condiciones especificadas anteriormente, y otros análogos.*
*- Uso Comercial minorista como auxiliar o complementario a la actividad principal, debiendo en tal caso presentarse dentro de la misma parcela en la que se desarrolla dicha actividad. Uso mayorista sin limitaciones.*
*- Uso Recreativo, solo se permiten salas de reunión, bares, cafeterías, restaurantes y asimilables, vinculadas a la actividad principal y en el mismo edificio de ésta.*

***Art. 34º Usos prohibidos.***

*- Usos Recreativos excepto los enunciados anteriormente. Quedan prohibidos salas de espectáculos, discotecas, salones de juegos, casinos y otros análogos.*
*- Usos Industriales de sectores de actividad, categoría o situación no indicados anteriormente entre los permitidos.*
*- Uso de vivienda, excepto la de guarda de la edificación principal.*
*- Cualesquiera de los usos anteriormente descritos que por sus características, materias primas o medios utilizados, originen molestias, especialmente debidas a su nivel acústico o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o cosas*

***SECCION III. ZONA DE DOTACIONES. APARCAMIENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ZONAS VERDES.***

***Art.35º. Elementos dotacionales.***

*Se establecen los siguientes:*

*Las zonas verdes o espacios libres que se destinan a Jardines o Áreas de Juego según se detalla en la documentación gráfica y Memoria informativa.*

*La zona Educativo Cultural que se destina a Escuela Infantil / Guardería.*

*La zona de Infraestructuras / Servicios Urbanos que se destina Punto Verde, Subestación Energía Eléctrica y Centros de Transformación. Se hace constar expresamente que los espacios previstos para los 13 Centros de Transformación podrán reajustarse en el Proyecto de Reparcelación con el fin de adaptarse a la*

*configuración física de las parcelas resultantes, todo ello sin afectar a los cálculos de las redes eléctricas y de acuerdo con la compañía suministradora.*

*La zona de red viaria se destinará a circulación rodada o peatonal. Se permiten las instalaciones de elementos de mobiliario e infraestructura urbana tales como contenedores, marquesinas, bancos, papeleras, paneles de señalización vertical, etc. En los espacios de las rotondas se podrán instalar depósitos subterráneos de acumulación y bombeo de agua para el circuito de hidrantes de incendios, con las instalaciones necesarias de caseta de máquinas, hornacinas, etc. sobre rasante.*

*La zona de Aparcamientos que se destinará al estacionamiento de vehículos ligeros.*

*La definición, objetivos, ordenación, edificación, usos y cerramientos, serán las reflejadas en la Norma 27 de las Normas de Gandía.*

*El Ayuntamiento podrá ceder temporalmente una parcela destinada a equipamiento para prestar servicios públicos de interés general. Se entienden como tales los usos culturales, deportivos, religiosos, recreativos, aparcamientos y los necesarios para el correcto funcionamiento de las redes de infraestructuras y prestación de los servicios de las empresas concesionarias de los mismos.*

***Art.36º. Edificabilidad neta sobre parcela.***

*Las parcelas de infraestructuras y servicios destinadas Centro de Transformación y Subestación Energía Eléctrica podrán edificar el volumen necesario para la construcción de las instalaciones necesarias de un Centro de Transformación o Subestación de acuerdo con la normativa de aplicación. No obstante, las instalaciones y edificaciones de la Subestación, se adaptarán al ambiente y entorno de construcción abierta y aislada y deberán incluir las medidas de integración paisajística necesarias que minimicen el impacto ambiental.*

*La parcela destinada a Punto Verde podrán edificar el volumen necesario para la construcción de las instalaciones necesarias, se adaptarán al ambiente y entorno de construcción abierta y aislada, y deberán incluir las medidas de integración paisajística necesarias que minimicen el impacto ambiental.*

*La zona Educativo Cultural que se destina a Escuela Infantil / Guardería permite una edificabilidad máxima de 0,50 m2t/m2.*

***Art.37º.Separación mínima a lindes y viales.***

*Las edificaciones de las parcelas de infraestructuras y servicios destinadas a Centro de Transformación, Subestación y Punto Verde no precisarán cumplir separaciones mínimas a lindes ni a frentes de parcela.*

*La zona Educativo Cultural que se destina a Escuela Infantil / Guardería cumplirá las separaciones de la zona Almacenes/Industrial/Terciario en que se encuentra.*

**Art.38. Altura i nombre de plantes.**

A les edificacions de la parcel·la de Centres de Transformació, Subestació i Punt Verd el nombre de plantes i altura serà la necessària per a la seua finalitat. S'estableix que la edificació de la Subestació siga preferentment soterrània.

A la zona Educatiu Cultural que es destina a Escola Infantil / Guarderia s'estableix una altura màxima de 10,00 m i II plantes.

***Art. 39º. Usos públicos y privados.***

*La dotación de Zonas Verdes, Espacios Libres, Punto Verde, Escuela Infantil, Red Viaria y Aparcamiento en suelo, vuelo y subsuelo serán de dominio y uso público. La infraestructuras Centros de Transformación y Subestación Energía Eléctrica son dotaciones patrimoniales del Ayuntamiento destinadas a Centros de Transformación o Subestación y por tanto trasmisibles a favor de las empresas concesionarias del servicio con reserva del derecho de reversión al Ayuntamiento si hay desafección del destino. Las zonas de aprovechamiento lucrativo privado serán de dominio privado.*

## *CAPITULO IV. LICENCIAS Y COMPROMISOS.*

***Art.40º.Otorgamiento de licencias.***

*Se someten a licencia todas las actuaciones que se realicen en el ámbito territorial de este Plan.*

*Para la solicitud de licencia, tramitación, etc., se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística.*

***Art.41º.Compromisos.***

*Se procurará la introducción de las máximas medidas de sostenibilidad ambiental de acuerdo con la normativa vigente, en orden a la regulación restrictiva de antenas de telefonía móvil, introducción de energía solar, integración de las instalaciones de aire acondicionado y reciclaje de agua para jardinería.*

*Todos los propietarios tanto actuales como futuros, asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este Plan que quedarán reflejados en los documentos de compraventa o de otro tipo que se efectúen sobre las parcelas objeto de planeamiento.*

## *NORMA 37a. HOMOLOGACIÓ MODIFICATIVA DEL PLA PARCIAL "LES FOIES" DE GANDIA (PP-613).*

*El Ple de l'Ajuntament, en sessió de data 17 d'octubre de 2002, va aprovar provisionalment l'homologació modificativa del Pla General, sector Les Foies, junt a l'aprovació condicionada del Pla Parcial i adjudicació provisional a favor de la mercantil GANDIA DESARROLLO, SL, sent aprovada definitivament per Resolució de 25 de juny de 2007, del Conseller de Territori i Habitatge, i publicada al Diari Oficial de la Comunitat Valenciana núm. 5595, el 10 de setembre de 2007.*

***RESOLUCIÓ de 25 de juny de 2007, del Conseller de Territori i Habitatge,** per la qual s'aprova definitivament l'homologació modificativa del sector les Foies del Pla General de Gandia.*

*Vist l'expedient promogut per l'Ajuntament de Gandia referit a l'homologació sector les Foies del Pla General d'aquest municipi, i de conformitat amb els següents*

*ANTECEDENTS DE FET*

***Primer.** L'alternativa tècnica de proposta de programació, presentada per Gandia Desarrollo SL, per a la gestió indirecta del sector les Foies, composta d'homologació modificativa sectorial del Pla general de Gandia amb estudi d'impacte ambiental, Pla parcial i avantprojecte d'urbanització, es va tramitar, d'acord amb el procediment abreviat previst en l'art. 48 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística de la Comunitat Valenciana (LRAU) mitjançant dipòsit en la notaria de José Vicente Roig Dalmau, i s'anuncià la informació pública en el DOGV de 5 d'agost de 2002; en el BOP de 24 de juliol de 2001, com també en el diari Levante de data 1 d'agost de 2002.*

*Durant el període d'informació pública es van presentar quatre escrits d'al·legacions referides a qüestions de titularitat o altres circumstàncies de les finques afectades que van ser degudament informades pels serveis municipals. L'homologació modificativa es va aprovar provisionalment per acord plenari de data 17 d'octubre de 2002, el qual va assumir en la seua integritat els informes emesos pels serveis municipals sobre les referides al·legacions, i es va aprovar definitivament el pla parcial i PDAI, en tractar-se d'un municipi de més de 50.000 habitants, condicionant la seua eficàcia al fet que s'obtinga l'aprovació definitiva de l'homologació modificativa presentada.*

***Segon.** El projecte consta de:*

*- Homologació modificativa que inclou memòria informativa i justificativa, plans d'informació i plans d'ordenació.*

*- Còpia del pla parcial aprovat definitivament, condicionat al fet que s'obtinga la preceptiva aprovació definitiva de l'homologació presentada, el qual inclou memòria informativa, memòria justificativa, normes urbanístiques, plànols d'informació i plànols d'ordenació.*

*- Estudi d'impacte ambiental, el qual inclou memòria tècnica, un document de síntesi i plànols.*

*S'observa la falta de visat en els projectes.*

***Tercer**. Aquest expedient té els antecedents següents:*

*1. En data 23 de juliol de 2003, la directora general de Planificació i Ordenació del Territori, emet un informe sobre aquesta homologació, i conclou que «no escau elevar al Ple de la Comissió Territorial d'Urbanisme l'homologació del sector urbanitzable no sectoritzat residencial les Foies del PG de Gandia, fins que es dispose de la preceptiva declaració d'impacte ambiental i s'esmenen els aspectes següents:*

*— Certificar la capacitat i suficiència de la xarxa d'abastiment d'aigua respecte de les noves demandes que el sector comportarà.*

*Presentar un estudi d'inundabilitat sobre la zona de risc inclosa en el sector.*

*— Es dispose d'informe favorable de la Direcció General de Règim Econòmic de la Conselleria de Cultura i Educació respecte de les necessitats de sòl per a atendre les demandes d'escolarització.»*

*2. El seu antecedent més immediat és l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió celebrada el 15 de desembre de 2005, el qual va suspendre l'aprovació definitiva de l'expedient d'homologació modificativa del sector les Foies del Pla General de Gandia, fins que s'acreditara el compliment deis punts següents:*

*a) Que abans de començar les obres s'ha de redactar l'estudi d'arqueologia segons els extrems indicats en l'informe de 8 de novembre de 2004, de la Direcció General de Patrimoni.*

*b) Que es reculla en el document el canvi d'ús de la parcel·la pro posada en l'informe de la Direcció General de Règim Econòmic, de 18 de setembre de 2003, com educatiu-eultural (de 9.885 m²).*

*c) Haurà d'aportar-se la documentació requerida en l'informe sobre l'estudi d'inundabilitat de data 20 de desembre de 2004, del Servei d'Ordenació Territorial.*

*d) Haurà d'identificar-se la parcel·la de 9.827 m² que va a destinar-se a la construcció d'habitatges de protecció oficial.*

*e) Hauran de concretar-se els equipaments que s'han d'executar a càrrec del sector, als efectes del còmput de la xarxa primària adscrita al sector.*

*f) Haurà de justificar-se la suficiència d'aigua mitjançant l'autorització de l'organisme competent (Confederació Hidrogràfica del Xúquer), per a l'obertura del pou requerit a fi de comptar amb la suficiència d'abastiment d'aigua potable, a la vista de l'informe de l'empresa concessionària per a la gestió de l'aigua en aquest municipi.*

*g) Quant als abocaments i residus sòlids, haurà de complir-se el que disposa al respecte la declaració d'impacte ambiental.*

*h) Haurà de presentar-se la documentació requerida per l'estudi d'inundabilitat de data 30 de desembre de 2004.*

***Quart**. L'objecte del projecte és l'homologació modificativa d'un sector classificat com urbanitzable no sectoritzat en el Pla General de la població.*

*Les modificacions que introdueix aquesta homologació respecte de les determinacions del Pla General són les següents:*

*- Reclassificació com a sòl urbanitzable d'una porció de terreny classificada actualment com a sòl no urbanitzable comú de 26.897 m² en la confluència entre la carretera Natzaret-Oliva i la carretera de Gandia a la platja.*

*- Reordenació de la zona d'equipaments ubicada en l'entorn de l'antiga EDAR per a ajustar-la a una ordenació viària que permeta una millor connexió de l'àrea de les Foies amb el nucli consolidat del Grau.*

*— Definició de la densitat d'habitatges per hectàrea (50 habitatges/ha) com també de l'aprofitament tipus corresponent a l'àrea de repartiment, que es fa coincidir amb el sector objecte d'aquest informe.*

*— Definició d'una fitxa de planejament i de gestió per al sector, i el desenvolupament d'aquest mitjançant actuació integrada incorporant condicions de connexió i programació.*

***Cinquè**. Des de l'inici de l'expedient per aquesta conselleria, el 3 de maig de 2003, s'ha sol·licitat informe als següents organismes sectorials:*

*— Serveis Territorials. De la conselleria de Cultura. Unitat de Patrimoni*

*— Direcció General de Règim Econòmic de la conselleria de Cultura, Educació i Esports*

*— Direcció general de Gestió del Medi Natural de la conselleria de Territori i Habitatge*

*— Servei d'Ordenació Territorial de la conselleria de Territori i Habitatge*

*— Ministeri de Foment. Direcció General de Carreteres*

*— Confederació Hidrogràfica del Xúquer*

*—Ajuntament de Gandia sobre previsió expressa d'habitatges subjectes a règim de protecció pública.*

***Sisè**. Els informes emesos fins a la data d'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme el 12 de desembre de 2005, que va acordar suspendre l'expedient, han sigut els següents:*

*1. En data 31 d'octubre de 2003, el director general de Gestió del Medi Natural dicta declaració d'impacte ambiental, en el sentit següent:*

*2. S'estima acceptable, a l'efecte ambiental, i sense perjudici de l'obtenció prèvia de les autoritzacions sectorials que se li apliquen, sempre que s'efectue d'acord amb el*

*que estableix la documentació presentada i amb els condicionants establerts a continuació.*

*2. Condicionants*

*I. Haurà d'obtenir-se informe favorable de la Direcció General de Política Lingüística i Patrimoni Cultural Valencià.*

*II. Haurà d'acreditar-se adequadament l'existència d'aigua potable en quantitat i qualitat suficient per a donar servei al sector que es pretén desenvolupar, tot això sense cap perjudici per al servei a la població actual.*

*III. S'haurà d'acreditar adequadament la capacitat de depuració de la infraestructura a la qual previsiblement s'haurà de connectar la xarxa de sanejament del sector, reservant, en cas d'insuficiència de la instal·lació, una parcel·la dotacional en l'àmbit del sector per a la construcció d'una nova o bé s'haurà d'ampliar l'existent, a càrrec del sector, de manera que es cobrisca la totalitat de l'efluent que es preveja generar.*

*IV. L'Ajuntament, amb caràcter previ a l'atorgament dels permisos per a l'inici de les obres d'urbanització, haurà de reclamar certificats d'acceptació dels residus sòlids inerts que es prevegen generar durant la fase d'execució del sector emeses per entitats gestores o abocadors autoritzats.*

*V. Hauran de preveure's totes les mesures correctores o justificatives de la inexistència de risc d'inundació en l'àmbit del sòl dotacional adscrit a la Universitat de Gandia que resulten necessàries amb caràcter previ a la classificació del sòl com urbanitzable, tot això en consideració a la informació continguda en el PATRICOVA.*

*2. En data 30 de desembre de 2004 té entrada informe del Servei d'Ordenació Territorial, sobre l'estudi d'inundabilitat, en el qual s'informa que hi ha mancances d'informació, per la qual cosa conclou que el promotor de l'actuació urbanística haurà d'aportar una sèrie de documentació que, a continuació, s'allista:*

*- Pla del risc actual d'inundació en l'àmbit del sector.*

*- Pla de risc futur d'inundació després de les mesures correctores.*

*- Pla de la xarxa de drenatge del sector amb els seus punts d'abocament.*

*- Justificació que després de l'actuació urbanística proposta no s'incrementa el risc en les zones contigües.*

*- Justificació de la contribució en l'execució de les mesures correctores previstes pel PATRICOVA al riu Serpis a càrrec de l'actuació.*

*3. En data 14 d'octubre de 2003, té entrada en el Servei, informe de la Direcció General de Règim Econòmic de la conselleria de Cultura i Educació. Aquest informe conclou:*

*«Per tot això, es considerarà que aquesta conselleria emet informe favorable pel que fa a les seues competències en matèria educativa, l'homologació modificativa i pla*

*parcial de les Foies de Gandia (València), a l'efecte de la seua aprovació per la Comissió Territorial d'Urbanisme de València amb la Condició que l'equipament de 9.885 m² siga qualificat amb ús educatiu-cultural».*

*4. En data 8 de novembre de 2004, s'emet informe del director general del Patrimoni Cultural Valencià, de la conselleria de Cultura, Educació i Esport, en el sentit següent:*

*«Des del punt de vista arqueològic necessàriament haurà d'emprar-se l'esmentat estudi d'impacte, i es preveu la incidència sobre l'esmentat patrimoni. Per a poder emetre informe favorable sobre l'estudi d'impacte ambiental caldrà una prospecció arqueològica prèvia, a càrrec del promotor, de tota la zona afectada, la qual haurà de ser autoritzada per la Direcció General de Patrimoni Cultural Valencià i haurà de garantir l'absència de restes arqueològiques, arquitectòniques o etnològiques i les mesures que s'han d'adoptar en cas de presència d'elements d'aquesta índole.*

*Per la qual cosa, vist l'informe dels serveis tècnics d'aquesta Direcció General, s'emet informe favorable a l'efecte patrimonial de la referida ordenació amb subjecció als condicionants abans ressenyats*

*- prospecció arqueològica de l'àmbit d'actuació, supeditació de la vigència de les determinacions del pla parcial als resultats de la referida actuació arqueològica, mesures correctores específiques per a les alqueries, alçament en planta seccions i documentació fotogràfica tant de les alqueries com dels sistemes lligats a aquestes, el compliment de les quals haurà de justificar-se a trobar satisfacció d'aquesta Administració tutelar amb caràcter previ a l'inici material de les actuacions, tot això sense perjudici deis informes que preceptivament hagen d'obtenir—se en el procediment urbanístic».*

*5. En data 8 de març de 2004, l'Ajuntament de Gandia informa que dins del procés de redacció del pla parcial, aquest ajuntament va exigir la reserva de determinades parcel·les per a la construcció d'habitatges subjectes al règim de promoció pública. En concret, es reserva una parcel·la de 9.827 m² amb una edificabilitat total de 22.602 m² sostre.*

*Continua indicant la corporació local que amb independència d'aquesta reserva, l'Ajuntament, com a adjudicatari del 10% d'aprofitament, destinarà aquests terrenys als usos i destinacions que preveu la legislació urbanística vigent.*

*6. El 13 de juny de 2003 l'entitat Gandia Desarrollo SL remet l'informe emès per l'Empresa Pública de Sanejament d'Aigües sobre la capacitat del sistema de sanejament i depuració d'aigües la conclusió de la qual és la següent:*

*«Pel que s'assenyala anteriorment, i per al cas en què l'urbanitzador responsable d'executar l'actuació decidisca no resoldre el sanejament i depuració de les aigües residuals mitjançant la realització de les obres públiques necessàries per a suplementar les infraestructures existents, aquesta entitat de sanejament d'aigües informa sobre la viabilitat del tractament en l'EDAR de Gandia - La Safor Sud de les aigües residuals generades pel desenvolupament del programa d'actuació integrada de*

*la unitat d'execució del sector les Foies de Gandia sempre que es complisca els condicionants següents:*

*1. En el seu dia, el promotor del desenvolupament urbanístic haurà de realitzar la corresponent sol·licitud de la connexió efectiva. Les obres de connexió a les infraestructures públiques les efectuarà el peticionari pel seu compte i risc.*

*2. En tot cas, l'abocament generat pel desenvolupament urbanístic de referència haurà de complir els límits d'abocament establerts en l'ordenança municipal d'abocaments o, si no n'hi ha, en el model d'ordenança d'abocaments de l'entitat de sanejament d'aigües a fi de preservar la integritat del sistema de sanejament i la qualitat de l'efluent. A aquest efecte el promotor haurà de preveure que abans del punt de connexió, ha de disposar una arqueta de registre de la mateixa tipologia que la que figura en el model d'ordenança d'abocaments a la xarxa municipal de clavegueram editat per aquesta entitat de sanejament, dotada a més de guies per a la instal·lació d'una arqueta de registre que permeta la desconnexió de l'abocament.*

*3. Amb anterioritat a l'execució de la connexió, s'haurà d'ingressar a l'Entitat de Sanejament la quantitat resultant de 634.950,00 euros, a l'efecte de la qual haurà d'establir-se, si és el cas, l'oportú conveni entre l'entitat de Sanejament i l'Ajuntament de Gandia».*

*7. Informe de la Direcció General de Transports, de data 29 de juny de 2005:*

*«Vista la localització i la importància del nou desenvolupament previst, es considera necessari que s'incorpore al viari principal de distribució del sector l'execució d'un carril-bici que permeta potenciar un model de mobilitat sostenible evitant la polarització de l'ús del vehicle privat.*

*En conseqüència, l'informe favorable queda supeditat al fet que s'incorpore a la xarxa viària de distribució del sector i en la seua connexió amb el nucli urbá, l'execució, a càrrec del nou desenvolupament, de l'esmentat carril-bici.»*

*8. El 23 de novembre de 2006 l'Àrea de carreteres de la Diputació de València emet l'informe següent:*

*«En relació amb l'assumpte de referència l'Àrea de carreteres de la Diputació de València emet informe desfavorable atès que en l'actualitat aquesta àrea estudia la viabilitat i els condicionants per al futur vial d'unió de la carretera Natzaret-Oliva, denominada pel sector "Xarxa Primària de Comunicacions Comunitat Valenciana", i han de comprendre la reserva con a mínim la carretera i les zones de protecció d'aquesta.*

*També s'haurà de deixar la zona de protecció de la carretera en la classificació de "Xarxa Primària d'Equipaments Universitat".*

*Igualment s'haurà d'estudiar l'accessibilitat al nou sòl qualificat destinat a ús terciari i comprés entre els vials d'aquesta Diputació»*

*9. De la mateixa manera, consten en l'expedient els informes següents:*

*— Informe favorable de la Direcció General de carreteres del Ministeri de Foment, de data 12 d'agost de 2004.*

*— Informe de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer*

***Setè.*** *El 18 d'abril de 2006 el promotor, Gandia Desarrollo SL, a l'efecte d'esmenar els defectes posats de manifest en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de 15 de desembre de 2005, remet escrit manifestant que en compliment del que disposa la Direcció General d'Ordenació del Territori va sol·licitar a l'Ajuntament l'assignació d'ús esportiu-recreatiu a la parcel·la dotacional de xarxa primària d'equipaments del Grau (7.245 m²) a fi que es poguera emetre un informe positiu sobre l'estudi d'inundabilitat, per la qual cosa l'Ajuntament de Gandia en acord plenari de data 24 de març de 2006 va assignar aquest ús a aquesta parcel·la dotacional. S'acompanya còpia d'aquest acord plenari.*

*En contestació a l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió realitzada el 15 de desembre de 2005, l'entitat Gandia Desarrollo SL, exposa fil per randa el següent:*

*1. Respecte al punt relatiu a l'estudi d'arqueologia a redactar abans de l'inici de les obres segons els extrems indicats en l'informe de 8 de novembre de 2004 de la Direcció General de Patrimoni, el Projecte d'intervenció arqueològica està autoritzat per resolució del director general de Patrimoni Cultural Valencià de dia 31 d'octubre de 2005, expedient 2005/1046-V, i els treballs s'estan realitzant. S'adjunta informe de l'arqueòleg Fernando Cotino Vila contractat a aquest efecte.*

*2. El pla parcial presentat en l'Ajuntament de Gandia en data 9 de març de 2006 incorpora el canvi d'ús de la parcel·la proposada en informe de la Direcció General de Règim Econòmic, de 18 de setembre de 2003, com educatiu-cultural (de 9.885 m²).*

*3. En relació amb l'informe sobre l'estudi d'inundabilitat, la Direcció General d'Ordenació del Territori va emetre un primer informe el 25 de gener de 2006 no aprovant l'estudi d'inundabilitat per considerar que els equipaments s'ubicaven en les zones de major risc. Darrere d'aportar informació addicional i justificar prou la situació dels equipaments, la Direcció General d'Ordenació del Territori sol·licita l'assignació de l'ús esportiu-recreatiu a la parcel·la dotacional de xarxa primària d'equipaments del Grau (7.245 m²) a fi de poder emetre nou informe sobre l'estudi d'inundabilitat. Això va motivar la modificació del Pla parcial en aquests termes i després de presentar-se per a la seua aprovació en l'Ajuntament aquest ús va ser aprovat per l'Ajuntament de Gandia en acord plenari de data 24 de març de 2006.*

*Sobre la base del Pla parcial modificat el Servei d'Ordenació Territorial emet un segon informe favorable el 28 d'abril de 2006 amb les conclusions següents:*

*«Escau emetre informe favorable sobre l'aprovació de l'estudi d'inundabilitat de l'homologació i Pla parcial Les Foies de Gandia, en considerar-se prou complides les previsions contingudes en el Pla d'acció territorial sobre prevenció del risc d'inundació a la Comunitat Valenciana (PATRICOVA) i no existir inconvenient per part de l'organisme de conca. Aprovació de l'estudi que es considera subsumida en la de l'instrument de planejament que habilita l'actuació (homologació i pla parcial).*

*Havent de constar en l'acord aprovatori l'obligatorietat d'adoptar les mesures d'adequació de les infraestructures i de les edificacions previstes en l'estudi d'inundabilitat i en el PATRICOVA en les zones afectades per risc d'inundació, com també la condició imposada per la Confederació Hidrogràfica del Xúquer relativa a:*

*En el moment que l'actuació afecte el domini públic hidràulic o zona de policia, haurà d'ajustar-se al que disposa la normativa vigent (Text Refós de la Llei d'Aigües i la resta de disposicions que la desenvolupen), igualment s'haurà d'obtenir autorització prèvia per a l'abocament de les aigües pluvials, com també si es preveu realitzar captacions d'aigua superficial o subterrània.»*

*4. Respecte a l'exigència d'identificar la parcel·la de 9.827 m² que es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció oficial, aquesta ve identificada en el plànol 0-4 Zones d'ordenança del Pla parcial modificat.*

*5. En relació amb la concreció dels equipaments que van a executar-se a càrrec del sector, a l'efecte del còmput de la xarxa primària adscrita al sector, en l'escrit aportat pel promotor el 18/04/2006 s'indica el següent:*

*- Els equipaments de xarxa primària del Pla general amb una superfície de 36.186 m² han d'entendre's com a sòl dotacionals públics afectes a la seua destinació.*

*- S'adscriuen al sector 33.062 m² de sòl dotacional juntament amb la Universitat, la urbanització de la qual no es realitza a càrrec del sector.*

*- Es disposa d'una parcel·la per a ús dotacional dins de l'àmbit del sector destinada a equipaments, la urbanització de la qual es realitza a càrrec del sector, de 7.245 m².*

*6, Pel que fa a la justificació de la suficiència d'aigua potable, el promotor de l'expedient s'empara en l'article 19.2 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, segons el qual "...La suficient disponibilitat a què es refereix el paràgraf primer podrà ser justificada mitjançant el compromís d'execució, d'infraestructures generadores de recursos hídrics a través de l'aplicació de noves tecnologies, com el dessalatge d'aigua de mar o aigües subterrànies salobres, aprofitament d'aigües depurades, potabilització o alternatives semblants."*

*A aquest efecte existeix en l'expedient l'informe del cap del Servei Departament de Medi Ambient de l'Ajuntament de Gandia, de data 15 de març de 2006. remés per l'Ajuntament el 22 de maig de 2006, en el qual es manifesta que el pou Llombard va ser autoritzat per la Confederació Hidrogràfica del Xúquer, amb caràcter provisional, mitjançant una resolució de 9 de gener de 2006. Aquesta concessió es va autoritzar tenint en compte que no es realitzava cap augment en l'extracció de l'aqüífer i perquè simultàniament es produeix el tancament dels pou Santa Anna I i II i es disminueix l'extracció del cabal del pou de Sant Antoni, extraccions d'aigua de menor qualitat i amb majors índexs de nitrats.*

*Aquest informe continua dient literalment:*

*«Atenent als antecedents comentats, la disponibilitat de recursos hídrics en la ciutat i, per tant, en l'àmbit del sector Les Foies, continua actualment en idèntica situació a*

*la ja plantejada per aquest departament en i'informe de data 7 d'octubre de 2002, que donem per reproduït, i en aquest sentit reiterem la insuficiència de recursos per a l'abastiment del sector llevat que complementen i milloren les infraestructures de subministrament i potabilització ja existents.*

*Atès el que s'ha exposat, el nou funcionament del pou Llombard no pot considerar-se, de cap manera, com un augment en la disponibilitat hídrica de la ciutat ni, per tant, com una causa nova o circumstància sobrevinguda en les condicions d'execució del programa i que exonere al sector d'aquesta càrrega d'urbanització.*

*En aquest sentit, i per a garantir el subministrament d'aigua potable, en les condicions de continuïtat i qualitat establertes, podria habilitar-se el pou de Beniopa, extracció ja inscrita en el Registre de la Confederació, però que no obstant això, presenta uns nivells de nitrats molt superiors als establerts pel RD 140/2003 de 7 de febrer, de criteris sanitaris de la qualitat de les aigües com en les recomanacions de l'OMS i que per tant, necessitaria un tractament i potabilització que la fera apta por al consum humà.*

*Por tot això, i pel que fa als antecedents comentats, es considera la necessitat d'incloure en el Projecte d'urbanització i a càrrec del sector, l'habilitació d'una planta d'electrodiàlisi inversa, infraestructura que ja va ser pressupostada per un import de 974.991,89 euros, a fi de reduir els nivells de nitrats i ajustar-los a la normativa d'aplicació.»*

*També obra en l'expedient informe sobre disponibilitat de recursos hídrics de l'entitat gestora Omnium Ibérico, SA de data 15 de maig de 2006 segons el qual:*

*«Que l'informe de data 15-03-2006, emès pel cap del Servei de Medi Ambient indica que per a garantir el subministrament al sector PAI Les Foies en condicions de continuïtat i qualitat establertes pel RD 140/2003, considera necessari l'habilitació d'una planta d'electrodiàlisi reversible per a tractar l'aigua d'un pou que supera el valor màxim permès en nitrats.*

*Amb l'entrada en servei d'un pou i el seu tractament per Electrodiàlisi Reversible per a l'eliminació dels nitrats, s'estaria en disposició d'atendre en condicions de continuïtat i qualitat el subministrament del PAI Les Foies.»*

*Basant-se en aquests informes el promotor de l'expedient entén que l'agent urbanitzador ha d'aportar aquesta quantitat en compliment de l'acord plenari de l'Ajuntament de Gandia de data 17 d'octubre de 2002, quedant justificada la suficient disponibilitat d'aigua potable.*

*Per exigències del Servei Territorial d'Urbanisme, el director de Zona d'Omnium Ibérico, SA, administradora d'aigua potable de la població de Gandia, emet un nou informe el 12 de juliol de 2006 del següent tenor literal:*

*«Que l'any 2004 els pous que han subministrat el cabal a la població de Gandia han sigut: Sant Joan, Sant Antoni, Santa Anna I i II, platja IV-IVB i com a suport estival platja II i platja III.*

*El contingut en nitrats d'aquests pous des d'on se subministra l'aigua a la població de Gandia supera els límits màxims establerts en el RD 140/2003 que regula la qualitat de l'aigua per al consum humà.*

*Per a donar solució al problema de qualitat i garantia de subministrament a la població actual, el gener de 2005 s'inicien les obres de millora de les infraestructures hidràuliques de l'abastiment consistent en dues plantes dobles de potabilització per electrodiàlisi reversible per a eliminar els nitrats amb una producció prevista de 32.000 m³/dia, un dipòsit i la posada en funcionament del pou de Llombart.*

*El 9 de gener de 2006 la Confederació Hidrogràfica del Xúquer, autoritza la posada en funcionament del pou Llombart amb caràcter provisional. Simultàniament es deixaven fora d'ús els pous de Santa Anna I i II, amb aigua de menor qualitat.*

*L'informe de data 15-03-2006, emès pel cap del Servei de Medi Ambient de l'Ajuntament de Gandia, indica que per a garantir el subministrament al sector PAI Les Foies en condicions de continuïtat i qualitat establertes pel RD 140/2003, podria habilitar-se el pou de Beniopa (inscrit en el Registre de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer), que presenta una concentració en nitrats molt superior a l'establerta pel RD 140/2003 i potabilitzar-la amb una planta d'electrodiàlisi reversible.*

*Amb l'entrada en servei del pou de Beniopa que té un grup instal·lat de 66 lps (actualment fora d'ús) i un tractament per electrodiàlisi reversible, tal com indica l'informe del cap del Servei de Medi Ambient, s'estarà en disposició d'atendre en condicions de continuïtat i qualitat el subministrament d'aigua potable del sector Les Foies.»*

*El 19 d'octubre de 2006 s'aporta informe de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer emès el 7 d'octubre de 2006 que afirma que el pou de Beniopa està inclòs en l'expedient d'abastiment del terme municipal de Gandia i que aquest expedient ha tingut informe favorable de l'Oficina de Planificació Hidrològica.*

*No obstant això, durant la sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme el representant del Ministeri de Medi Ambient aporta un informe justificatiu del seu vot en contra. El contingut d'aquest informe és el següent:*

*«L'article 25.4 del Text refós de la llei d'aigües (TRLA, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol; i modificat per la Llei 11/2005, de 22 de juny) exigeix que els actes i plans que les comunitats autònomes hagen d'aprovar en l'exercici de les seues competències sobre ordenació del territori i urbanisme han de tenir l'informe previ de les confederacions hidrogràfiques. Aquest informe ha de versar sobre la possible afecció de l'actuació al domini públic hidràulic o a les seues zones de servitud i policia, sobre l'existència de recursos hídrics suficients per a satisfer les noves demandes plantejades, i sobre la possible incidència de l'actuació en el règim de corrents. L'informe s'entendrà desfavorable si no s'emet en el termini establert a aquest efecte.*

*Per la seua banda, l'article 19.2 de la Llei de la Generalitat Valenciana 4/2004, d'ordenació del territori i protecció del paisatge -LOTTP- (modificada per Llei*

*16/2005), determina que la implantació d'usos residencials, industrials, terciaris, agrícoles o altres que impliquen un increment del consum d'aigua, requerirà l'obtenció prèvia d'informe de l'organisme de conca competent, sobre la seua disponibilitat i compatibilitat amb les previsions dels plans hidrològics, a més de la no-afecció o menyscabament a altres usos existents legalment implantats; la qual cosa requereix títol habilitador mitjançant una resolució adoptada en expedient administratiu amb audiència a tercers afectats i anàlisi de compatibilitat amb la planificació hidrològica. La conjunció dels tres extrems sobre els quals ha de manifestar-se l'informe, comporta necessàriament l'existència de drets d'aigua, no podent identificar-se disponibilitat amb existència de recursos hídrics.*

*En conseqüència, les empreses subministradores no tenen idoneïtat i capacitat per a informar sobre drets d'aigua, competència originària i exclusiva dels organismes de conca.*

*Així mateix, cal assenyalar que la disposició addicional segona de la Llei 13/2003, reguladora del contracte de concessió d'obres públiques, de 23 de maig, en relació amb l'article 83.3 de la Llei 16/2005, urbanística valenciana, estableix que l'administració general de l'Estat emetrà un informe en la instrucció dels procediments d'aprovació, modificació o revisió deis instruments de planificació territorial i urbanística que puguen afectar l'exercici de les competències estatals i que aquest informe té caràcter vinculant.*

*D'altra banda, atesa la complexitat dels expedients, el fet de no disposar de la documentació necessària per a emetre l'informe amb l'antelació suficient per a poder ser estudiat impossibilita que aquest membre de la Comissió puga exercir de manera adequada la funció per a la qual ha sigut designat, la qual cosa pot comportar infracció de l'article 24 de la Llei 30/1992, com també contravenir la doctrina jurisprudencial al respecte; i pot constituir una possible vulneració de l'article 23.2 de la Constitució Espanyola.*

*Per tot el que s'ha exposat han de fer-se les següents precisions i consideracions sobre l'expedient de referència:*

*- Consta la presentació d'informe emès per l'empresa subministradora Omium Ibérico, que pretesament es pronuncia en relació a aspectes competencials exclusius d'aquest organisme de conca. Així, manifesta disposar de recursos hídrics suficients per a atendre l'increment de consum previst en el Pla parcial Les Foies, a partir d'extraccions addicionals del sistema de captació que gestiona; en concret, a partir de la posada en funcionament del pou Llombart o Beniopa, que substitueix als pous de subministrament actual denominats Santa Anna 1 i 2, que superen els índexs màxims permesos per la normativa quant al paràmetre nitrats. Al mateix temps, es preveu la instal·lació i operació d'una planta d'electrodiàlisi reversible per a la seua eliminació.*

*- En la Confederació Hidrogràfica del Xúquer es va rebre amb data 14 de juny de 2006 (Registre d'entrada núm. 15.093) una sol·licitud del director territorial de la conselleria de Territori Habitatge, relativa a l'emissió d'informe en l'àmbit competencial d'aquest organisme de conca.*

*Amb data 29 de juny de 2006 (registre d'eixida núm. 23.216) la Confederació Hidrogràfica del Xúquer va contestar -En l'expedient de referència 2004-AM-0153- advertint que les empreses subministradores no tenen la capacitat i informació necessàries per a emetre un informe sobre drets d'aigua, que ha de versar sobre els aspectes indicats en el primer paràgraf d'aquest escrit.*

*En conseqüència, l'informe no ha pogut ser evacuat, per la qual cosa en aplicació de la disposició addicional 2a de la Llei 13/2003 precipitada, no podrà aprovar-se l'instrument de planificació urbanístic en allò que afecte les esmentades competències estatals en matèria d'aigües.*

*No obstant això, ha de significar-se que l'Ajuntament de Gandia té tramitació davant de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer dos expedients per a la regularització concessional -Amb referències administratives 2005/CP-0175 i 2005-CP-0041 relacionades-. D'un total de 10.081.599 m³ procedents d'un sistema de captacions (uns quants pous, entre els quals s'inclou el pou Beniopa o Llombart), que afecten dues unitats hidrogeològiques 08.38 (Pla de Gandia - Dénia) i 08.32 (serra Grossa).*

*S'indica que la població actual de fet és de 75.689 habitants, mentre que la població estacional s'estima en 180.000 habitants.*

*De fet, la posada en marxa del pou Llombart va ser autoritzada provisionalment a precari per aquesta Confederació Hidrogràfica del Xúquer a l'Ajuntament de Gandia, amb data 10 de gener de 2006 (registre d'eixida núm. 466), en un prisma de substituir cabals amb alt contingut de nitrats dels pous Santa Anna 1 i 2 i parcialment del pou Sant Antoni; i amb vigència fins al 31 de desembre de 2006.*

*La sol·licitud de concessió ha superat el tràmit d'anàlisi de compatibilitat amb el pla hidrològic de conca, però encara no ha recaigut cap resolució en l'expedient, o no es pot assegurar en aquest punt que hi haja disponibilitat d'aigua per als increments de demanda previstos per al PAI Les Foies, però inicialment pot considerar-se que hi ha viabilitat.*

*Així mateix, s'avaluen les qüestions relatives a la possible afecció al domini públic hidràulic i les seues zones de servitud i policia, com també la possible incidència sobre el règim de corrents.*

*Per tot l'anteriorment exposat, el representant del Ministeri de Medi Ambient en la Comissió Territorial d'Urbanisme de València vota en contra de la proposta d'aprovació de l'instrument urbanístic de referència, i sol·licita que aquest vot conste en l'acta de la sessió, i s'incorpore a aquesta i a l'expedient 2003.0523 aquest escrit que sustenta i fonamenta el dit vot.»*

*Durant la sessió de la Comissió Informativa d'Urbanisme el representant del Servei Territorial d'Indústria assenyala que les obres per a la creació d'un pou d'aigua requereixen informe d'aquest Servei Territorial.*

***Vuitè**. El 22 de maig de 2006 l'Ajuntament de Gandia remet nova còpia de l'expedient d'homologació modificativa del Pla General de Gandia, del sector Les Foies, com també*

*còpia del Pla General, amb la introducció de les modificacions derivades de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de 12 de desembre de 2005,*

*L'objecte del projecte d'homologació modificativa consisteix en el següent:*

*Es tracta de l'homologació d'un sector classificat com urbanitzable no sectoritzat en el Pla General del municipi.*

*Aquest sector es troba en la zona coneguda com Les Foies del poblat marítim i forma una bossa de sòl urbanitzable no sectoritzat que limita per la part est amb el barri de Venècia, a l'oest amb la carretera Natzaret-Oliva, al nord amb el Grau i la carretera de Gandia a la platja i pel sud amb el riu Serpis.*

*En concret, les modificacions que introdueix aquesta homologació respecte de les determinacions contingudes en el Pla General, són les següents:*

*1. Incorporació d'una porció de sòl no urbanitzable comú, com a sòl urbanitzable, en concret es tracta de 59.959 m², que comprèn dues zones, la primera emplaçada en la trobada entre la carretera Natzaret-Oliva i la carretera de Gandia a la platja de 26.897 m2 i la segona, emplaçada en una zona de l'entorn de la Universitat de 33.062 m². Classificant la primera com a sòl urbanitzable i la segona com a sòl urbanitzable de la xarxa primària d'equipaments assignats al sector les Foies i destinat a ús dotacional lligat a la Universitat.*

*2. Reordenació de la zona d'equipaments emplaçada en l'entorn de l'antiga depuradora (EDAR), per a ajustar-la a una ordenació viària que permeta una millor connexió de l'àrea de Les Foies amb el nucli consolidat del Grau. En aquesta zona s'inclouen sòls classificats pel Pla General com a xarxa primària.*

*Darrere d'aquestes modificacions, les superfícies de sòl a considerar en el sector de sòl urbanitzable de Les Foies, seran les següents:*

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Sòl urbanitzable* | | | *345.125 m²sòl* |
| *Xarxa primària adscrita 47.663 m²sòl* | *Equipaments Universitat* | | *33.062 m²sòl* |
| | *Comunicacions 14.601 m²sòl* | *Vials locals 7.636 m²sòl* | *3.147 m²sòl* |
| | | | *2.731 m²sòl* |
| | | | *1.758 m²sòl* |
| | | *Comunitat Valenciana* | *6.965 m²sòl* |
| *Xarxa primària d'equipaments del Pla general* | | | *36.186 m²sòl* |

| | |
|---|---|
| *Superfície total que s'ha d'ordenar (tota menys EQ Universitat)* | *428.974 m²sòl* |
| *Superfície computable a l'efecte d'edificabilitat 345.125 + 7.636* | *352.761 m²sòl* |
| *Superfície computable a l'efecte de cessions xarxa secundària 345.125 + 7.636* | *352.761 m²sòl* |

| | |
|---|---|
| Coeficient d'edificabilitat bruta | 0,50 m²sostre/m²sòl |
| Coeficient d'edificabilitat residencial | 0,40 m²sostre/m²sòl |
| Coeficient d'edificabilitat terciària | 0,10 m²sostre/m²sòl |

Així, doncs, les condicions de planejament establertes per al sector objecte del pla parcial són les següents:

| | |
|---|---|
| Ús global | Residencial |
| Densitat màxima | 50 habitatges/hectàrea |
| Altura màxima | VIII plantes |
| Edificabilitat màxima bruta | 0,50 m²sostre/m²sòl |
| Criteris de sectorització | Per les seues característiques i dimensions s'executarà en un únic sector |
| Xarxa primària assignada | Vials de la xarxa primària limítrofs amb el sector<br>Xarxa primària d'equipaments de la zona de la Universitat |
| Altres condicions | Es mantindrà l'ús de càmping actualment existent en la zona del càmping l'Alqueria<br>Es delimitarà una zona destinada a ús terciari en l'àrea de sòl compresa entre els vials de la Diputació<br>S'integraran les Alqueries de Les Boles i El Gall dins de la zona verda de la xarxa secundària del sector<br>Es dotarà el sector d'una parcel·la dotacional addicional a les establertes en el RPCV ubicada al costat del<br>Grau, amb una superfície de 7.245 m² |

Fitxa de gestió

Xarxa de sanejament

| | |
|---|---|
| Tipus | Separativa |
| Punt d'abocament de pluvials | Riu Serpis |
| Condicions de càlcul | Les contingudes en l'ordenança municipal d'aplicació |
| Punt de connexió d'aigües residuals | Estació de bombament de l'antiga depuradora del Grau |
| Altres condicions | Els elements de la xarxa hauran de complir les condicions establertes en les ordenances municipals |

Xarxa d'aigua potable:

| | |
|---|---|
| Punt de connexió | Directament de la xarxa d'aigua potable amb un diàmetre mínim de connexió de 200 mm |
| Dotació | 370 litres/hab/dia |
| Altres condicions | Els elements de la xarxa seran els normalitzats per l'Ajuntament de Gandia |

***Novè.*** *No hi ha constància en l'expedient que s'haja presentat cap al·legació durant la tramitació autonòmica de l'expedient*

***Desè.*** *La Comissió Territorial d'Urbanisme de València, en sessió celebrada l'1 de desembre de 2006, va acordar supeditar l'elevació al conseller de Territori i Habitatge d'aquest expedient fins que es complisquen els condicionants de l'informe de carreteres de la Diputació Provincial, i es podrà reajustar l'IEB per a mantenir l'edificabilitat proposada en el projecte.*

*En data 8 de maig de 2007 tenen entrada en el Servei Territorial d'Ordenació del Territori dos exemplars del Text refós de l'homologació modificativa del sector Les Foies, als quals s'adjunta el certificat de l'acord plenari de data 1 de març de 2007 d'aprovació de l'esmentat text refós,*

*En aquesta documentació es reflecteixen les solucions disposades per a esmenar les observacions previstes en l'informe de l'Àrea de Carreteres de la Diputació Provincial de València, com també la fitxa de gestió corregida, la qual inclou:*

*La contribució del sector en la realització de la instal·lació d'una planta d'electrodiàlisi reversible i amb la indicació expressa del fet que no es concediran llicències d'ocupar fins que aquesta instal·lació no estiga totalment executada i en Servei.*

*L'execució a càrrec del sector d'un carril-bici en la xarxa viària de distribució del sector i en la seua connexió amb el nucli urbà i es grafia en els plànols.*

*L'execució a càrrec del sector de la rotonda de connexió amb la CV-605, segons l'informe de Diputació Provincial.*

*Així mateix, es recull en aquest text refós l'acord del ple de l'Ajuntament de Gandia de data 24 de març de 2007, en el qual s'aprova el canvi d'ús de la parcel·la dotacional de la xarxa primària d'equipaments del Grau, i es destina a ús esportiu-recreatiu.*

*Després d'aquestes modificacions, les superfícies de sòl que s'han de considerar en el sector de sòl urbanitzable de Les Foies seran les següents:*

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Sòl urbanitzable* | | | *331.960 m²sòl* |
| *Xarxa primària adscrita 60.828 m²sòl* | *Equipaments Universitat*<br>*Equipaments Grau* | | *33.062 m²sòl*<br>*7.245 m²sòl* |
| | *Comunicacions 20.521 m²sòl* | *Vials locals 7.636 m²sòl* | *3.147 m²sòl* |
| | | | *2.731 m²sòl* |
| | | | *1.758 m²sòl* |
| | | *C. Valenciana*<br>*Rotonda* | *6.965 m²sòl*<br>*5.920 m²sòl* |
| *Xarxa primària d'equipaments del Pla general* | | | *36.186 m²sòl* |

*Superfície total que s'ha d'ordenar: 428.974 m²sòl*

*Superfície computable a l'efecte d'edificabilitat: 352.761 m²sòl*

*Superfície computable a l'efecte de cessions xarxa secundària: 352.761 m²sòl*

*Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,50 m²sostre/m²sòl*

*Coeficient d'edificabilitat residencial: 0,40 m²sostre/m²sòl*

*Coeficient d'edificabilitat terciària: 0,10 m²sostre/m²sòl*

*En data 21 de maig de 2007, el Servei de Planificació de carreteres de la Diputació Provincial emet un informe favorable condicionat que es condicione el front ocupat de la carretera d'aquesta administració a càrrec del sector i conforme al criteri d'aquesta Àrea de Carreteres.*

*No obstant això, s'haurà de sol·licitar prèviament a l'actuació permís a la Diputació Provincial, tant de la rotonda com del front de carretera, com de l'enjardinament de la zona de protecció, presentant projecte de construcció firmat per tècnic competent i visat pel seu col·legi professional.*

***Onzè.*** *La directora general d'Ordenació del Territori va resoldre, amb data 29 de maig de 2007, considerar complits els condicionants continguts en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 1 de desembre de 2006, elevant proposta d'aprovació definitiva al conseller de Territori i Habitatge, condicionant l'inici de les obres a l'obtenció de l'informe favorable de la Direcció General de Patrimoni Cultural Valencià en relació amb la prospecció arqueològica i al permís de la Diputació Provincial de València, en relació amb el projecte de construcció de la rotonda, el front de carretera i enjardinament de la zona de protecció.*

*FONAMENTS DE DRET*

***Primer.*** *La documentació està completa, a l'efecte del compliment del que s'ha preceptuat en els articles 27 i 28 LRAU, i, art. 85 del Reglament de planejament de la Comunitat Valenciana (RPCV), i la tramitació és la correcta, en atenció al que disposa la disposició transitòria primera, en relació amb l'art. 52 LRAU, i la instrucció de planejament 1/96, sobre homologació de plans d'urbanisme a la llei esmentada.*

***Segon****. El municipi de Gandia té Pla General homologat a LRAU amb aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme de València en sessió celebrada el 7 de juliol de 1999.*

***Tercer.*** *Es tracta d'una homologació modificativa, ja que introdueix modificacions respecte de les determinacions de l'ordenació estructural del planejament general.*

*D'altra banda, l'homologació es tramita conjuntament amb l'instrument de planejament de desenvolupament del sector, en aquest cas pla parcial, com també amb el Programa per a l'Actuació Integrada, d'aquesta manera quan s'aprove definitivament l'homologació del sector per la Comissió Territorial d'Urbanisme, l'aprovació definitiva de la resta de documents serà competència municipal en tractar-se d'un municipi de més de 50.000 habitants.*

*La diferència pel que fa als paràmetres numèrics de l'homologació modificativa respecte al que ha establert el Pla general és la següent:*

| *Sector les Foies* | *Pla general vigent* | *Homologació* | |
|---|---|---|---|
| *Classificació* | *Urbanitzable no sectoritzat/SNU comú* | *Urbanitzable* | |
| *Qualificació* | *Residencial* | *Residencial / terciari* | |
| *Superfície sòl urbanitzable* | *318.228 m²* | *345.125 m²* | |
| *Superfície sòl no urbanitzable* | *59.959 m²* | *O m²* | |
| *Superfície xarxa primària adscrita* | *14.601 m²* | *47.663 m²* | |
| *Superfície Xarxa primària equipaments* | *36.186 m²* | *36.186 m²* | |
| *Superfície computable* | *318.228 m²* | *352.761 m²* | |
| *Edificabilitat residencial* | *Sense definir* | *0,40 m²/m²* | *141.104 m²sostre* |
| *Edificabilitat terciària* | *Sense definir* | *0,10 m²/ m²* | *35.276 m²sostre* |
| *Densitat habitatges/ha* | *Sense definir* | *50* | |

*S'incorpora a aquesta homologació la Modificació Detallada núm. 8 del Pla General de la població que ve a modificar l'ús dotacional dels terrenys de l'actual depuradora de Gandia, que en l'actualitat es qualifiquen com a Xarxa Primària d'Espais Lliures, Parcs Públics i Esportius. Per a això reprèn la Modificació Detallada núm. 17 on ja s'establia que una vegada feta la nova depuradora de la població aquests terrenys canviarien el seu ús i passaria a ser el d'equipament comunitari de xarxa primària i els seria d'aplicació les condicions i els paràmetres edificatoris establerts en el Pla General per a aquest ús.*

***Quart.** La documentació tècnica presentada en el Servei Territorial, esmena la major part de les deficiències assenyalades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 15 de desembre de 2005, i els informes sectorials arribats amb posterioritat (estudi d'inundabilitat) són favorables.*

*No obstant això, pel que fa al subministrament d'aigua potable, per a estar en disposició d'atendre en condicions de continuïtat i qualitat el subministrament d'aigua potable del sector Les Foies serà necessari tractar i potabilitzar l'aigua del pou de Beniopa, mitjançant l'habilitació duna planta d'electrodiàlisi reversible a càrrec del sector, a fi de reduir els nivells de nitrats i ajustar-los a la normativa d'aplicació. Per tant, la contribució en la realització d'aquesta infraestructura ha d'incloure's en la fitxa de gestió. La fitxa de gestió haurà d'indicar que no es concediran llicències d'ocupació fins que no estiga totalment executada i en servei aquesta infraestructura hidràulica.*

*També, la Direcció General de Transports exigeix en el seu informe que s'incloga en la fitxa de gestió l'execució a càrrec del sector, d'un carril-bici en la xarxa viària de distribució del sector i en la seua connexió amb el nucli urbà. Referent a això el 24*

*d'octubre de 2006 l'empresa promotora de l'expedient aporta un plànol en què grafia el carril-bici.*

*Pel que fa al procediment de declaració del paisatge protegit del Serpis, iniciat per Ordre de 28 de setembre de 2006, de la conselleria de Territori i Habitatge, al present cas li és aplicable l'exempció prevista en l'apartat segon punt 2 de l'Acord de 29 de setembre de 2006, pel qual es determina la forma d'aplicació de les mesures cautelars en l'àmbit territorial afectat pel Projecte de declaració del Paisatge Protegit del Serpis, durant la seua tramitació, que disposa el següent:*

*«Aquestes mesures cautelars no afectaran els procediments administratius en matèria de planificació urbanística, edificació, dotació d'infraestructures, gestió dels recursos naturals renovables i avaluació d' impacte ambiental que, en el moment de la seua publicació en el Diari Oficial de la Generalitat, es troben en tramitació, els quals s'ajustaran exclusivament als requisits i condicionants ambientals establerts en les respectives legislacions sectorials.»*

***Cinquè**. No obstant l'informe desfavorable de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer, es considera que la suficiència dels recursos hídrics queda degudament justificada en l'informe de l'entitat gestora ressenyat en els antecedents. Conforme es deriva de la "Instrucció del conseller de Territori i Habitatge de data 14 de juliol de 2005, que estableix els criteris que s'han de seguir en la tramitació dels procediments afectats per la modificació de l'article 25.4 del Text refós de la llei d'aigües", el contingut del qual és el següent:*

*«Aquesta instrucció es dicta a l'empara del que estableix l'art. 21 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, amb l'objecte d'establir els criteris que han de seguir els serveis tècnics adscrits a la conselleria de Territori i Habitatge en la tramitació dels procediments administratius afectats per la recent modificació de l'article 25.4 del Text refós de la llei d'aigües.*

*Vist l'informe emès per la secretària autonòmica de Política Institucional i Direcció del Gabinet Jurídic de la Generalitat, i atenent a la transcendència de la modificació legislativa de referència, pels serveis tècnics adscrits a la conselleria de Territorial i Habitatge s'hauran de seguir els criteris d'actuació que a continuació s'indiquen:*

***1r.** Els serveis encarregats de la tramitació dels procediments previstos en l'article 19.2 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'ordenació del territori i protecció del paisatge, sol·licitaran l'emissió de l'informe previst en aquest precepte als organismes de conca competents o entitats col·laboradores que en aquest s'assenyalen.*

***2n.** Si els organismes de conca competents o per les entitats col·laboradores no s'emet en el termini de tres mesos l'informe sol·licitat, s'entendrà favorable amb caràcter general.*

***3r.** Si els organismes de conca o per les entitats col·laboradores s'emet un informe desfavorable dins del termini assenyalat en l'apartat anterior, es continuarà la*

*tramitació del procediment i es duran a terme les actuacions tendents a la seua resolució definitiva, considerant amb caràcter general que l'informe emès pels organismes de conca o per les entitats col·laboradores no té en cap cas el caràcter de vinculant.»*

***Sisè.*** *La Comissió Territorial d'Urbanisme, a proposta de la directora general d'Ordenació del Territori, és l'òrgan competent per a emetre dictamen sobre l'aprovació de l'homologació dels plans urbanístics de municipis de més de 50.000 habitants o més, en els que la competència per a l'aprovació definitiva correspon al conseller de Territori i Habitatge, de conformitat amb el que disposa la disposició transitòria primera, punt 2, per remissió a l'article 39 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística en relació amb els articles 6.e) i 10.a), del Decret 201/2003, de 3 d'octubre, del Govern Valencià, pel qual s'aprova el Reglament dels Òrgans Urbanístics de la Generalitat Valenciana.*

*Vistos els preceptes legals citats i la resta de general i pertinent aplicació, conforme a l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València, resolc:*

***Aprovar definitivament l'Homologació Modificativa del Sector Les Foies del Pla General de Gandia****, condicionant l'inici de les obres a l'obtenció de l'informe favorable de la Direcció General de Patrimoni Cultural Valencià en relació amb la prospecció arqueològica i al permís de la Diputació Provincial de València, en relació amb el projecte de construcció de la rotonda, el front de carretera i enjardinament de la zona de protecció.*

*Article 174. Normativa Urbanística Pla Parcial Les Foies*

*Pla Parcial aprovat per Resolució del Conseller de Territori i Habitatge de data 25 de juny de 2007, (PP-613).*

*Per la 1a MOD del Pla Parcial (PP-692), aprovada per Acord del Ple de l'Ajuntament de data 11 de maig de 2009, es modifiquen les Normes Urbanístiques i es redcta un Text Refòs que substitueix íntegrament les anteriors.*

**"NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL "LES FOIES".**

**Article 1. Objecte**

És objecte de les presents Ordenances, la regulació de l'ús i destí dels terrenys afectats pel Pla Parcial d'Ordenació Urbana del "Sector Les Foies del Sòl Urbanitzable de Gandia", i l'assenyalament per a això de les condicions de volum, destí, tipus d'edificació, exigències higiènic-sanitàries, estètiques, etc., de les construccions i altres elements de la Urbanització, dintre de cada zona. Tot allò de conformitat amb el que hi preveu la Legislació vigent que siga d'aplicació i la Normativa Urbanística del Pla General de Gandia.

**Article 2. Àmbit d'aplicació**

Es regiran obligatòriament per aquestes Ordenances, totes les actuacions que en matèria urbanística es realitzen en els terrenys compresos en aquest Pla Parcial, segons queden delimitats en els seus plànols.

**Article 3. Condicions generals**

Són d'aplicació les definicions establertes en la Norma 3a sobre Terminologia de l'Homologació Modificativa del PGOU de Gandia (Articles 14 i 15). En particular i als efectes de còmput de planta soterrani que s'hi refereix (art.15.18), serà d'aplicació allò indicat per a la zona de platja, és a dir, es denominarà soterrani a la planta el sostre de la qual se situe a una cota igual o inferior a 2,00 metres sobre la rasant de la vorera o per sota d'ella.
Les edificacions d'habitatge compliran les condicions d'habitabilitat i les condicions generals dels serveis i instal·lacions de la Norma 4a, i si és el cas, les condicions generals dels elements comuns de la Norma 5a.
Les edificacions compliran el que estableix la Norma 7a quant a condicions particulars de l'edificació aïllada referides a mesurament de la parcel·la edificable, volades, edificabilitat màxima i mínima i ocupació màxima de parcel·la.
Seran d'aplicació les condicions d'ús establertes en la Norma 8a amb les limitacions al funcionament d'activitats de la Norma 9a.
Totes les edificacions comptaran amb instal·lació separativa d'aigües pluvials i sanejament.

**Article 4. Tipologies**

En aquest pla només s'admet la tipologia d'edificació aïllada segons definició de l'article 14 de la normativa urbanística del PG de Gandia.

**Article 5. Condicions particulars de l'edificació aïllada**

Són d'aplicació les condicions particulars establertes en la Norma 7a de la normativa urbanística del PG de Gandia.

**Article 6. Usos**

L'ús global a l'àmbit d'aquest pla parcial és el residencial. En els termes establerts en l'Article 39 de la Normativa Urbanística del Pla General de Gandia, s'hi distingeixen els següents usos: habitatge, residencial, comercial, oficines, cultural, esportiu, sanitari, religiós, recreatiu, industrial i d'aparcament segons definicions d'aquest article 39. A més dels indicats anteriorment a l'àmbit d'aquest pla parcial es defineix l'ús de càmping entès segons definició de l'article 2 del Decret 119/2002 de 30 de juliol de la GV, per la qual:

> *S'entén per Càmping l'espai de terreny degudament delimitat i condicionat per a la seua ocupació temporal per persones que pretenguen fer vida a l'aire lliure, amb fins de vacances o turístics, i utilitzen com a residència albergues mòbils, tendes de campanya i/o altres elements similars fàcilment transportables, dotats d'elements de rodolament degudament homologats, en plenes condicions d'ús i exempts de fonaments. Allò sense perjudici de l'existència d'unitats o mòduls propietat del titular de l'establiment, o posades a disposició d'aquest per operadors turístics, per a ús exclusiu dels seus clients, tipus cabanya, bungalow o habitatge mòbil.*

Les diferents disposicions de l'ús industrial es regulen en l'article 41 de la Normativa Urbanística del PG on es diferencien tres categories i 5 situacions que són d'aplicació en aquest Pla.

Per raó de la seua idoneïtat, els usos es divideixen en prohibits, permesos i transitoris segons definició de l'art. 39 de les normes urbanístiques del PG de Gandia, i que en aquest Pla es concreten en cadascuna de les zones de la següent manera:

| ÚS | PERMÉS | PROHIBIT |
|---|---|---|
| Habitatge | A, B, C, VPO | D |
| Residencial | A, B, C, VPO | D |
| Comercial | B, C, D, VPO | A |
| Oficines | B, C, D, VPO | A |
| Cultural | C, D | A, B, VPO |
| Esportiu | A, B, C, D, VPO | - |
| Sanitari | B, C, D, VPO | A |
| Religiós | A, B, C, D, VPO | - |
| Recreatiu | C, D | A, B, VPO |
| Industrial | En zona B, categoria 1a en situació 2a.<br>En zones C i D, categories 1a i 2a en situació 2a i 4a | A, VPO |
| Aparcament | A, B, C, D, VPO | - |
| Càmping | C | A, B, D, VPO |

## Article 7. Usos

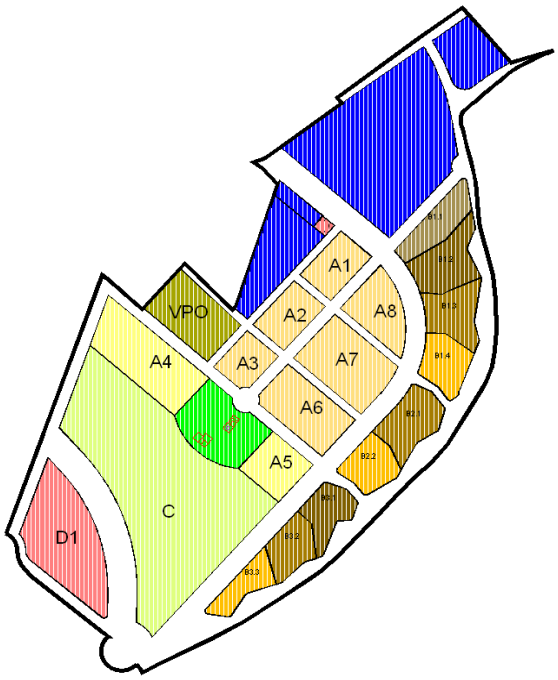
Són les àrees en les quals es divideix el territori per a l'aplicació d'una determinada normativa urbanística, en aquest pla es distingeixen 5 zones.

| ZONA | CODI | ÚS PRINCIPAL | SISTEMA D'ORDENACIÓ | TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA |
|---|---|---|---|---|
| A | RuBA | Habitatge plurifamiliar | Edificació aïllada | Bloc Exempt |
| | RmBE | Habitatge plurifamiliar | Edificació aïllada | Bloc Exempt |
| B | RmBE | Habitatge plurifamiliar | Edificació aïllada | Bloc Exempt |
| | | Terciari compatible | Edificació aïllada | Bloc Exempt |
| VPO | RmBE | Habitatge plurifamiliar | Edificació aïllada | Bloc Exempt |
| C | TBE | Terciari | Edificació aïllada | Bloc Exempt |
| D1 | TBE | Terciari | Edificació aïllada | Bloc Exempt |
| D2 | TBE | Terciari | Edificació aïllada | Bloc Exempt |

En la zona A es distingeixen dues subzones, la subzona A-I composta per les illes A1, A2, A3, A6, A7 i A8 i la subzona A-II composta per les illes A4 i A5.

En la zona B es distingeixen tantes subzones com parcel·les resultat de l'ordenació d'aquesta zona.

Per a la zona D es distingeixen dues subzones la D1 que correspon a la illa d'ús terciari ubicada al punt d'encontre entre la Carretera del Grau i la Carretera de Daimús i la subzona D2 que correspon a la parcel·la d'ús terciari ubicada a la illa dotacional situada junt al Col·legi.




## Article 8. Zones residencials

Àmbit.

Abasta les illes qualificades pel Pla amb ús principal d'habitatge, que podrà ser unifamiliar o plurifamiliar en funció de la seua ubicació.

Es distingeixen en funció dels paràmetres urbanístics tres zones:
1. Zona A en la qual poden realitzar-se tant habitatges en la seua modalitat plurifamiliar com unifamiliars aïllades o adossades, amb tipologies edificatòries en bloc exempt.
2. Zona B en la qual únicament s'admet habitatge en la seua modalitat plurifamiliar, amb tipologies edificatòries en bloc exempt.
3. Zona VPO en la qual únicament s'admet habitatge en la seua modalitat plurifamiliar, amb tipologies edificatòries en bloc exempt.

Tipologia

La tipologia edificatòria per a tota la zona és la d'edificació aïllada amb ús global d'habitatge en les seues modalitats múltiple o unifamiliar adossada o aïllada per a la Zona A i múltiple a les Zones B i VPO.

Usos detallats

Serà d'aplicació allò especificat en l'article 6 sobre usos.

Seran d'aplicació els límits a les condicions de funcionament de les activitats establerts en l'article 42 de l'Homologació del Pla General de Gandia.

Paràmetres urbanístics de les zones A i VPO

Relatius a la illa i vial.

Alineacions de vials. Les definides als plànols d'alineacions

Rasants. Les definides als plànols de rasants

Relatius a la parcel·la.

La parcel·la mínima edificable tindrà la configuració següent per a cadascuna de les Subzones:

| | | |
|---|---|---|
| Subzona A-I | Illes A1, A2, A3, A6, A7 i A8 | Superfície mínima 500 m² amb façana mínima de 12 m. i es podrà inscriure en un cercle de 10 m. de diàmetre |
| Subzona A-II | Illes A4 i A5 | Superfície mínima 1.000 m² amb façana mínima de 20 m. i es podrà inscriure en un cercle de 20 m. de diàmetre |
| Zona VPO | | Superfície mínima 3.000 m² amb façana mínima de 30 m. i es podrà inscriure en un cercle de 25 m. de diàmetre |

Relatius a la posició

| | | |
|---|---|---|
| Zona A | Distància al límit frontal | 4,00 metres |
| | Distància a la resta de límits | 3,00 metres |
| | Distància entre blocs | 5,00 metres |
| Zona VPO | Distància al límit frontal | 5,00 metres |
| | Distància a la resta de límits | 4,00 metres |
| | Distància entre blocs | 8,00 metres |

Relatius a la intensitat

| | | |
|---|---|---|
| Zona A | Coeficient d'edificabilitat neta | 0,65 $m^2t/m^2s$ |
| | Coeficient d'ocupació | 50% |
| Zona VPO | Coeficient d'edificabilitat neta | 2,65385 $m^2t/m^2s$ |
| | Coeficient d'ocupació | 60% |

Relatius al volum i a la forma

| | | |
|---|---|---|
| Zona A | Nombre màxim de plantes | II + àtic |
| | Altura màxima | 10,75 m |
| Zona VPO | Nombre màxim de plantes | VIII |
| | Altura màxima | 27,00 m |

Es podran construir àtics en la Zona A segons definició de l'article 15 de la Normativa Urbanística del PG de Gandia, sempre que la seua façana es trobe retirada dels plànols de façana de l'immoble 3,00 m i quede sempre dintre del plànol ideal de 45° que passa per la línia d'intersecció del plànol de màxim vol i el plànol de coberta. En el supòsit de cobertes inclinades s'estarà al que disposa l'article 18.3 de les Normes Urbanístiques del Pla General.

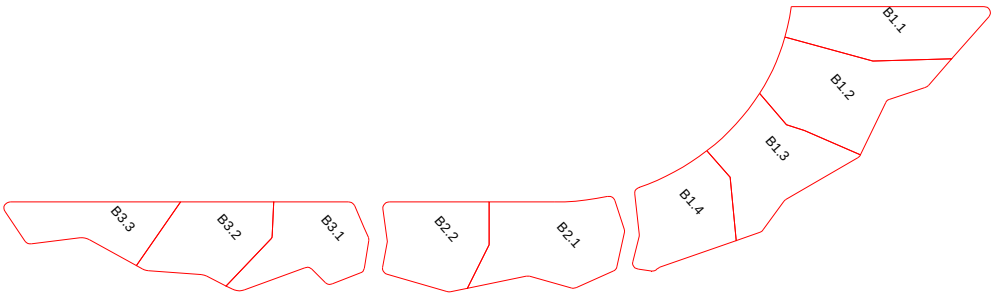
Altres condicions.

| | |
|---|---|
| Dotació d'aparcaments | Una plaça per cada habitatge si a la parcel·la es construeixen menys de 10 habitatges. Si se'n construeixen més unitats es reservarà una plaça addicional per cada 10 unitats noves |
| Condicions d'habitabilitat | Seran les establertes en les normes HD-91 de la Comunitat Valenciana o norma que les substituïsca |
| Tancaments de parcel·la | Serà d'aplicació l'article 28 de la Norma 7a de l'Homologació del PGOU de Gandia |
| Edificacions auxiliars | Serà d'aplicació l'article 36.1 i 36.3 de la Norma 7a de l'Homologació del PGOU de Gandia. No serà d'aplicació l'article 36.2 de la Norma 7a |

<u>Paràmetres urbanístics de la zona B</u>

Condicions de la parcel·la

S'estableixen les parcel·les següents:



Amb les superfícies següents:

| Illa | Parcel·la | Superfície |
|---|---|---|
| B1<br>24.127,00 | B1-1 | 5.674,84 |
| | B1-2 | 7.182,20 |
| | B1-3 | 6.155,98 |
| | B1-4 | 5.413,98 |
| B2<br>12.129,00 | B2.1 | 6.886,01 |
| | B2.2 | 5.242,99 |
| B3<br>14.301,00 | B3.1 | 5.000,10 |
| | B3.2 | 5.000,23 |
| | B3.3 | 4.300,67 |

Les condicions de parcel·lació són les següents:

1. Els angles entre la llinda interior amb l'alineació a vial no seran inferiors a 60º.

2. Les llindes poden ser fraccionades i admetre com a màxim un nombre de 3 segments per llinda entre alineacions, la seua longitud mínima serà de 12m sempre que les restants siguen superiors a 24m. Els angles formats entre segments de llindes interiors seran superiors a 130º (angle menor).

3. Els elements auxiliars com comptadors de les empreses subministradores de canonades d'alimentació d'instal·lacions, que por normativa s'hagen de situar alineats a vial, hauran d'agrupar-se en un sol volum i integrar-se amb l'espai d'accés a la parcel·la sempre que es realitzen amb cura. La seua definició formarà part del projecte d'edificació.

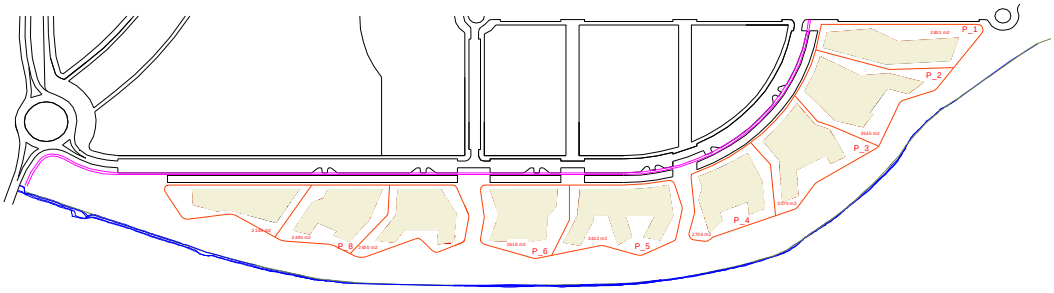
4. S'haurà de garantir una superfície enjardinada mínima (incloses instal·lacions esportives i piscines) superior al 50% de l'espai lliure privat, mitjançant arbratge de port alt, mig i arbustiu, es realitzaran insercions d'espècies entapissants, i es justificaran aquelles espècies que puguen combinar-se amb la protecció solar de les àrees a les quals projecten ombra, incloses les edificacions. Les especificacions de l'enjardinament quedaran recollides en el projecte d'urbanització de la parcel·la que acompanyarà al d'edificació, i es justificarà la seua compatibilitat amb l'enjardinament projectat de la zona de jardí de ribera.

5. Les dotacions esportives hauran de justificar la idoneïtat de la seua ubicació quant a assolellament, incidència d'ús sobre els habitatges propers, manteniment i previsió del seu cost.

6. Les dotacions esportives se situaran a una distància no menor de 3m respecte de qualsevol límit o construcció, i serà preceptiu el seu tancament i correcte control d'accessos.

Edificabilitat neta sobre parcel·la

Atesa la disposició de l'edificació, per a cadascuna de les parcel·les s'estableix una edificabilitat diferent expressada en m² totals de sostre edificat, que són les següents:



| Illa | Parcel·la | Superfície | Bloc | Edificabilitat residencial |
|---|---|---|---|---|
| B1<br>24.427,00 | B1-1 | 5.674,84 | B1-1a | 9.573,22 |
| | B1-2 | 7.182,20 | B1-2a | 7.444,32 |
| | | | B1-2b | 5.290,87 |
| | B1-3 | 6.155,98 | B1-3a | 5.274,53 |
| | | | B1-3b | 5.394,82 |
| | B-1-4 | 5.413,98 | B1-4a | 4.479,07 |
| | | | B1-4b | 4.233,96 |
| B2<br>12.129,00 | B2-1 | 6.886,01 | B2-1a | 4.264,32 |
| | | | B2-1b | 4.145,67 |
| | | | B2-1c | 4.461,49 |
| | B2-2 | 5.242,99 | B2-2a | 4.170,12 |
| | | | B2-2b | 4.201,22 |
| B3<br>14.301,00 | B3-1 | 5.000,10 | B3-1a | 4.420,36 |
| | | | B3-1b | 4.501,05 |
| | B3-2 | 5.000,23 | B-3-2a | 4.518,43 |
| | | | B3-2b | 4.330,60 |
| | B3-3 | 4.300,67 | B3-3a | 5.238,12 |

Condicions de l'edificació

Nombre de plantes.

S'estableix un nombre màxim de V plantes i àtic, amb una altura màxima de 20,00 metres.

Cossos volats

S'admeten cossos volats sempre que es tracte de dues o més plantes consecutives, el perfil del vol siga constant en secció vertical, en planta siga de forma triangular i un dels seus vèrtex coincidisca amb un plec del plànol de façana. No es permet rebassar les distàncies a límits determinades en la normativa del Pla Parcial ni augmentar l'ocupació en parcel·la (còmput de la projecció de volades).

Reculades respecte de l'alineació de planta de pisos

Es permeten reculades sempre que es produeixen com a plegat del clos de l'habitatge respecte del plànol d'alineacions a les plantes de pis, s'exceptua l'àtic, la seua geometria serà la que complisca amb alguna de les dues regles següents, i alterne ambdues façanes oposades:

Regla 1, façanes amb orientació de component nord, cap a la qual l'habitatge disposa la peça de estar i ocasionalment un dormitori. L'espai exterior alberga una circumferència de diàmetre 1.75m. Els vèrtex del plànol plegat (que forma el tancament reculat) propers a façana formaran un angle amb l'alineació entre 10 i 90º, i els allunyats de façana estaran compresos entre 90 i 150º. La longitud mínima del plànol serà de 3m sempre que siga contigu a dos segments de longitud major a 6m.

Regla 2, façanes amb orientació solana de component sud, est o oest cap a les quals l'habitatge situa la peça de cuina i dormitoris. L'espai exterior haurà d'albergar una circumferència major a 0.80m i els angles amb l'alineació superar els 8º.

Les façanes de les testeres seran coherents amb el plantejament volumètric de la peça desenvolupada, i escaparan del compliment de les regles anteriors.

Construccions per damunt de l'alçària reguladora de l'edificació.

1. La coberta podrà ser inclinada, en aquest cas s'orientarà de manera que aprofite al màxim l'assolellament per a la instal·lació de les plaques solars.

Es fraccionarà en bandes que coincidisquen amb unitats residencials o parells d'elles, alternaran valors de pendent de manera que les inclinacions diferisquen entre 10 i 20º, i s'evitaran plànols continus. Les plaques solars se situaran preferiblement des de la part alta del faldó de coberta.

2. Es prestarà especial atenció a la integració i agrupació de xemeneies de ventilació i extracció de fums, i s'optarà per una concreció material cuidada.

3. Les unitats exteriors d'aire condicionat se situaran obligatòriament en coberta, i es deixarà la previsió de conductes fins les mateixes, des de cadascun dels habitatges. S'hauran d'integrar en la volumetria del conjunt, i s'evitaran afegits volumètricament perjudicials per a la imatge de l'edifici. En qualsevol cas el projecte d'edificació definirà la seua ubicació expressament amb l'objecte d'ocultar a la visió, minimitzar la contaminació acústica sobre les edificacions de l'entorn, i definir constructivament les mesures correctores pertinents a tals efectes.

Elements de filtre, assolellament i control de vistes.

Els elements verticals fixes o corredissos poden situar-se en un plànol separat de la façana fins 60cm i formar-hi una càmera. Els elements que materialitzen el plànol horitzontal per a permetre l'accés i el seu manteniment seran calats (de manera que l'aire circule lliurement en sentit ascendent) i se situaran coincidents amb el nivell del forjat. La dimensió es justificarà d'acord amb l'orientació del plànol de façana. Es descriurà el procés de manteniment i neteja amb la finalitat de garantir una economia en el seu manteniment.

Protecció assolellament

Tot plànol de façana no cec haurà de contar amb la protecció solar adequada a la seua orientació, es justificarà mitjançant estudi detallat la disposició de l'element, les seues dimensions, i la capacitat per a evitar la incidència directa dels rajos solars en el tancament. Es descriurà en memòria justificativa així com gràfica, i s'atendrà a les franges horàries de màxim assolellament des del 21 de març fins el 21 de setembre. El material que les forme s'adequarà a la seua funció i capacitat d'aïllament tèrmic, conducció tèrmica, radiació posterior, i es justificarà el seu comportament durant el procés d'assolellament.

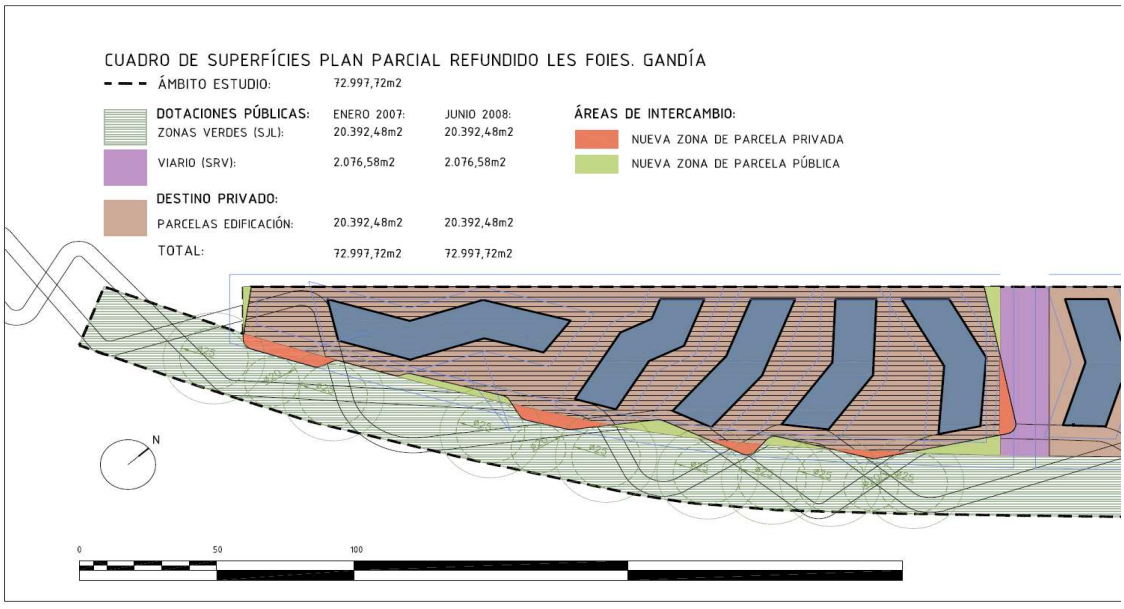
Control de vistes, adequada relació amb el medi

Es disposarà d'elements d'opacitat suficient per a filtrar i adequar els usos de les distintes peces que formen l'habitatge respecte del medi públic i d'altres habitatges propers. Aquests elements seran capaços de regular les vistes sobre els espais exteriors coberts, terrasses, i en permetran assolir l'adequada intimitat.

Tancament de les parcel·les

La proposta prioritza l'espai lliure general, pel seu especial interès quant a la qualitat de les relacions proposades i la real transversabilitat entre el parc lineal i la resta de l'actuació. Aquest requeriment aparellaria la necessitat d'adaptar-lo a la geometria i usos proposats, sense menyscapte de la qualitat que conté, caldria readaptar les geometries dels confrontants entre l'espai privat que formen les tres parcel·les B1, B2, i B3 amb el parc de ribera, sense que en cap cas cause variació de les superfícies que es recullen en el Pla Parcial.

Per a això es proposa utilitzar un sistema de compensació geomètrica que es doni suport en l'alineació actual como línia d'intercanvi de superfícies entre l'espai que ocupa la parcel·la privada i la zona verda, i així en cuidar el seu traçat el preservarem del necessari compliment dels requisits geomètrics que sobre els jardins (SJL) estableix la Llei. (veure Esquema )



Es pot apreciar la intencionalitat dels intercanvis d'àrees entre la parcel·la privada i el jardí públic en nom d'intensificar la macla entre ambdós espais que es requereix delimitar per element físic, de manera que la successió d'espais al llarg del parc aconseguisca la qualitat i autonomia que el clos pot lesionar amb la geometria de les parcel·les original.

Accessos de l'aparcament

L'accés a l'aparcament en la parcel·la privada ja siga obert o cobert, es realitzarà sempre des de l'alineació a vial, no es permetran desenvolupaments interiors més que els estrictament necessaris per a assolir el recinte, per la seua cara més pròxima. Es realitzaran unificats per parcel·la com es recull als plànols i quadre de superfície.

Accessos per a vianants a les edificacions

Es resoldrà en planta de soterrani, que com defineix la normativa vigent és aquella que no supera els 2 metres mesurats des de la rasant. Aquesta mesura fa necessari la implementació de rampes d'accés per a vianants per a la plataforma resultant de pendent i amplària determinades en la normativa d'accessibilitat. La seua ubicació podrà situar-se en la franja de separació a confrontants que coincideix amb el sòcol del garatge.

Rasant de planta baixa

El volum que ocupa l'aparcament anirà disminuint des del seu costat pròxim al vial rodat, on el pla autoritza una alçària de fins 2.00m. (art. 14 i 15 Homologació Modificativa del PGOU de Gandia), fins la llinda amb el jardí lineal de ribera, on la rasant natural del terreny se situa a 1.30m per damunt del carrer, i queda un suau front de 0.70m cap a ell, per la qual cosa permet gaudir de vistes sobre l'interior del Pla Parcial.

**Article 9. Zones terciàries**

Àmbit

La zona d'ús terciari exclusiu, està constituïda per les àrees expressament grafiades amb aquesta identificació als plànols de qualificació del sòl del pla que inclouen la Zona C del Càmping i les Subzones D1 i D2 comercials.

Tipologia

La tipologia edificatòria per a tota la zona és la d'edificació aïllada.

Usos detallats

Serà d'aplicació allò especificat en l'article 6 sobre usos.

Seran d'aplicació els límits a les condicions de funcionament de les activitats establerts en l'article 42 de l'Homologació del Pla General de Gandia.

Paràmetres urbanístics

Relatius a la illa i vial

Alineacions de vials. Les definides als plànols d'alineacions.

Rasants. Les definides als plànols de rasants.

Relatius a la parcel·la

La parcel·la mínima en la Zona C serà la totalitat de la illa qualificada pel pla.

En la Subzona D2, la parcel·la serà única.

En la Subzona D1 al triangle de la Carretera del Grau, la parcel·la mínima serà la que resulte de dividir la illa en dues parcel·les amb una zona lliure d'edificació entre ambdues de 1.000 m² que quedarà fixada en el projecte de reparcel·lació forçosa.

Relatius a la posició

Distància a la llinda frontal. 4,00 metres
Distància a la resta de llindes. 3,00 metres
Distància entre blocs. ½ h màxima

Relatius a la intensitat

| | | |
|---|---|---|
| Coeficient d'edificabilitat neta | Subzona C | 0,25 m²t/m²s |
| | Subzona D1 | 0,50 m²t/m²s |
| | Subzona D2 | 1,00 m²t/m²s |
| Coeficient d'ocupació | Subzona C | 20% |
| | Subzona D1 | 50% |
| | Subzona D2 | 100% |

El coeficient d'ocupació del 20% de la Subzona C es refereix a l'ocupació màxima de les activitats compatibles en la Zona diferents a l'ús de Càmping.

A la Zona C no computaran a efectes de edificabilitat els elements de residència mòbils, les tendes de campanya i/o altres elements similars fàcilment transportables, dotats d'elements de rodolament degudament homologats, en plenes condicions d'ús i exempts de fonaments.

Computaran a efectes d'edificabilitat amb les condicions establertes per a l'ús hoteler en l'article 10 totes les restants construccions.

Relatius al volum i forma

| | | |
|---|---|---|
| Nombre màxim de plantes | Zona C | III |
| | Subzona D1 | III |
| | Subzona D2 | III |
| Altura màxima reguladora | Zona C | 10,00 m |
| | Subzona D1 | 10,00 m |
| | Subzona D2 | 10,00 m |

Altres condicions.

| | |
|---|---|
| Dotació d'aparcaments | Serà d'aplicació allò establert en el ROGTU o norma d'aplicació que ho substituïsca |
| Tancaments de parcel·la | Serà d'aplicació l'article 28 de la Norma 7a de l'Homologació del PGOU de Gandia |
| Edificacions auxiliars | Serà d'aplicació l'article 36 de la Norma 7a de l'Homologació del PGOU de Gandia |

**Article 10. Regim especial de l'ús hoteler**

Per a la zona C i D d'aquest pla serà d'aplicació el règim especial de l'ús hoteler de l'Homologació del PGOU de Gandia, modificat per la 39a MOD del Pla General, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 4 d'octubre de 2007. En allò referent al còmput d'edificabilitats establert en l'article 81.4, per aquest sector computaran les terrasses cobertes i sense tancament perimetral al 50% i no computaran les zones destinades a servei de l'hotel com ara, menjadors, cuines, salons, vestíbul general d'accés, cambres de maquinària, planxa, bugaderia etc, però la superfície total d'elements no computables no podrà superar el 20% de la superfície total edificable.

**Article 11. Xarxes de reserva de sòl dotacional públic**

XARXA VIÀRIA

Àmbit

Està constituïda per les àrees expressament grafiades amb aquesta identificació als plànols de qualificació del sòl del pla.

Condicions d'ús i edificació

L'ús és exclusivament públic i lligat a la seua funció.

ZONES VERDES

Àmbit

Es correspon amb les zones grafiades als plànols com parcs, jardins o àrees de joc.

No s'inclouen els espais lliures de domini privat.

Condicions d'ús i edificació

L'ús serà públic propi dels espais lliures d'esbarjo i esplai, als jardins de més de 1.000 m² s'admetran mòduls de servei tals como quioscs o elements de manteniment, amb una superfície construïda màxima de 20 m² per cada mòdul de 1.000 m² de jardí.

Als sòls qualificats com a parc o jardí de la xarxa secundària, s'admeten els usos esportius, culturals, sanitaris (primers auxilis), espectacles i reunions i el de bars i restaurants desmuntables tipus "quiosquet o àrea de pícnic" sense que puguen ocupar més del 10% de la superfície de la zona.

Les edificacions que es puguen realitzar en aquesta zona no tindran més de I planta amb una altura màxima de cornisa de 4,00 metres.

Serà d'aplicació allò especificat en l'article 115 de la Normativa Urbanística del PG de Gandia en el qual s'estableixen les condicions per a l'aprofitament del subsòl en zones verdes.

En qualsevol cas l'Ajuntament de Gandia controlarà mitjançant la concessió d'instal·lació d'activitats que tant els usos, com l'ocupació i les condicions estètiques de l'edificació siguen les adequades a l'entorn on es desenvolupen.

EQUIPAMENTS

Àmbit

Es correspon amb les zones d'equipament de la xarxa secundària que es grafien als plànols d'ordenació del pla parcial.

Condicions d'ús i edificació

Els usos seran els previstos en el Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell, (ROGTU) i l'edificació s'ajustarà a les condicions específiques i funcionals de l'equipament sense entrar en contradicció amb les condicions tipològiques i ambientals de l'àrea en la qual se situen, conforme al que especifica l'article 114 de la Normativa Urbanística del PG de Gandia.

**Article 12. Estudis de detall**

Els estudis de detall hauran de comprendre com a mínim illes o unitats equivalents completes.

Els estudis de detall, podran preveure o reajustar l'assenyalament d'alineacions i rasants per a completar i adaptar aquelles que ja estigueren assenyalades. Així mateix, es podran reajustar o modificar l'ordenació dels volums, fronts de façana, ocupació màxima i distàncies a llindes, però no es podrà incrementar l'aprofitament. També es podran redactar estudis de detall sobre la totalitat de la illa ocupada pel Càmping l'objecte del qual siga canviar l'ús terciari a ús residencial amb característiques similars a les de la resta del pla, amb la qual cosa s'incrementaran les cessions necessàries d'acord amb la normativa vigent. Així mateix, els paràmetres de tipologia seran els mateixos que els de la zona A excepte l'edificabilitat neta sobre parcel·la que serà la que resulte de dividir l'edificabilitat total assignada pel pla parcial a la zona C dividida per la superfície total de la zona i es descomptarà la cessió d'equipaments. A fi de facilitar l'adjudicació individualitzada i evitar proindivisos en la reparcel·lació entre els petits propietaris, el dret dels quals puguera no arribar a la parcel·la mínima de 500 m² o 1.000 m² en la zona A, juntament al projecte de reparcel·lació, es podrà tramitar, sempre que se sol·licite per un grup de propietaris que en conjunt posseisquen sòl amb dret d'adjudicació de al menys una parcel·la mínima i que voluntàriament agrupen els seus drets, un estudi de detall que en una o vàries illes de la zona A, ordene (part o) la totalitat de l'edificabilitat prevista pel Pla Parcial en forma de blocs amb espai lliure privat vinculat. En aquestes condicions, la superfície mínima de parcel·la podrà ser de 250 m² en la zona A.

En la zona B, s'admeten estudis de detall per a readaptació tipològica respecte de la dimensió del tipus, no s'admetran solucions que distorsionen amb la imatge perseguida per al que s' estableixen les consideracions següents:

1. Es canviarà la direcció de façana dues vegades per cada 30m de longitud.

2. S'haurà de mantenir com a mínim el 50% de la parcel·la lliure, inclourà soterrani, planta baixa i projecció de vols.

3. No es podrà minorar el buit entre blocs per a evitar minvar la qualitat de la transparència cap el riu Serpis.

4. En cap cas es podrà superar la profunditat de 15m, cas de no mantenir les façanes paral·leles hauran de restar inscrites entre línies paral·leles a 15m.

Als efectes dels apartats d'aquest article s'entén que un plànol de façana canvia la direcció sobre el contigu quan la directriu del primer difereix com a mínim en 20º del segon.

**Article 13. Vigència**

Aquest Pla Parcial, regirà i serà obligatori, des del següent dia a la publicació de la seua aprovació definitiva en el *Butlletí Oficial de la Província de València*, i tindrà vigència indefinida.

**Article 14. Normes complementàries**

Per a allò no previst en aquestes Ordenances, s'estarà, si és el cas, al que establisca la Normativa Urbanística del l'Homologació del PGOU de Gandia i les disposicions de major rang i àmbit territorial, amb abast general en aquest terme municipal. "

**NORMA ADICIONAL PRIMERA. Catálogo de Protecciones.**

**1.** Se incluyen los bienes siguientes:

Colegiata de Gandia.

Palacio Ducal.

Escuelas Pías.

Murallas.

Teatro Serrano

Pont Vell d'Oliva

Pont de Ferro trenet d'Alcoi

Torreón Clarisas.

Convento Santa Clara.

Antiguos Hospital e Iglesia Sant Marc.

Colegio Carmelitas.

Iglesia y convento de San Roque.

Capilla del Beato Andrés Hibernón.

Palacio Marquesa González de Quirós.

Morabito.

Alqueria del Duc.

Torre dels Pares.

Alqueria del Gall.

Alqueria Boles.

Ermita Santa Ana.

Ermita de Sant Antoni.

Ermita Camí Sant Vicent.

Alqueria de la Perdició.

Alqueria de Martorell.

Depósito de aguas potables.

Castillo de Bairén.

Fomento de Agricultura, Industria y Comercio.

Casa de Cultura (antiguos Juzgados)

Palacio de Comunicaciones.

Teatro-Cine Goya.

Colegio ABC.

Colegio San Francisco de Borja.

Colegio MM. Escolapias.

Centro de Higiene.

Telefónica.

Iglesia Grao.

Torre-Iglesia San José.

Iglesia de Beniopa.

Ermita de l'Ermita de Marxuquera.

Guardería Carrer Wilson (fachada).

*Edifici "LA TASA"* ***(37a MOD PG. PP-664).***

*Edifici "Bancaixa", al Passeig Germanies, 22* ***(38a MOD PG. PP-665).***

Mobiliario urbano existente.

**2.** El catálogo precedente comprenderá los bienes enumerados y sus respectivas áreas de influencia necesarias para la protección total de los mismos.

**3**.Las intervenciones y usos de los bienes catalogados se regirán por lo dispuesto en estas Normas en los términos siguientes:

A)Los inmuebles que han sido objeto de protección específica mediante declaración expresa de su condición de Bienes de Interés Cultural o calificación análoga, se regirán por lo dispuesto en el acto o acuerdo correspondiente.

B)Los bienes catalogados en el ámbito del Plan especial de Revitalización y Mejora del Medio Urbano, cuyas normas se incorporan a las presentes con el alcance establecido en el artículo 47, se regirán por lo dispuesto en el Catálogo, Fichas y Ordenanzas de dicho Plan Especial, donde se pormenorizan las obras y usos permitidos y prohibidos en cada uno de los inmuebles.

C) Los bienes catalogados incluidos en el artículo 133 de Edificaciones Rurales se regirán por lo dispuesto en dicho precepto.

D) Los bienes catalogados no incluidos en alguno de los apartados anteriores, se regirán por lo establecido en el artículo 133.2, bien entendido que las intervenciones que se realicen en los mismos han de respetar siempre el carácter principal del bien protegido y su entorno que, en lo esencial, deberán mantenerse.

*A l'edifici de "La Tasa" se li atorga el nivell de protecció parcial, d'acord amb el que disposa l'article 185 del ROGTU* ***(37a MOD PLA GENERAL; PP-664)****.*

*A l'edifici de "Bancaixa" se li atorga el nivell de protecció parcial, d'acord amb el que disposa l'article 185 del ROGTU. A més a més per estar situat al Centre Històric, Subzona A) "La Vila" i "Vilanova" li serà d'aplicació la normativa del PERIMMU.* ***(38a MOD PLA GENERAL; PP-665)****.*

A la Norma Addicional desena, es relaciones els edificis protegits, amb el grau de protecció, del Centre Urbà de Gandia.

**NORMA ADICIONAL SEGUNDA. Patrimonio Municipal del Suelo.**

**1.** De conformidad con la legislación vigente, la ejecución y consecución de los objetivos generales, específicos y acciones definidos en el Plan General se declaran como fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo, a los que pueden destinarse la gestión de los bienes que lo integran.

**2.** Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación a las actuaciones municipales que, no estando programadas en el planeamiento, constituyan políticas urbanísticas tendentes a la regulación del mercado del suelo, a la obtención de reservas del mismo para actuaciones de iniciativa pública y a la facilitación de la ejecución del planeamiento.

***NORMA ADDICIONAL TERCERA. Ordenança reguladora de l'aire condicionat, rètols i altres elements (24a MOD PLA GENERAL, PP-634).***

***ÍNDEX***

*NORMA 1. CONDICIONS DE LA PUBLICITAT EXTERIOR*

*Article 1. Objecte i àmbit de l'aplicació.*

*Article 2. Tanques publicitàries.*

*Article 3. Rètols.*

*Article 4. Règim per a tipologies d'edificació segons alineació del vial.*

*Article 5. Règim per a tipologies d'edificació aïllada.*

*Article 6. Cartells indicadors.*

*Article 7. Façana i Mitgeres.*

*Article 8. Tanques de tancament de Finques i Solars.*

*Article 9. Règim especial en l'àmbit del PERIMMU (Centre Històric).*

*NORMA 2. INSTAL·LACIONS DE L'AIRE CONDICIONAT*

*Article 10. Condicions generals i particulars.*

*Article 11. Llicències.*

*NORMA 3. PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT Y DRET SANCIONADOR*

*Article 12.*

*Article 13. Infraccions i la seua classificació.*

*Article 14. Subjectes responsables.*

*Article 15. Sancions.*

*Article 16. Regles per a l'aplicació de les sancions.*

*Article 17. Competència i procediment.*

*Article 18. Prescripció de les accions.*

*Disposició Transitòria única.*

*Disposició de Vigència i Derogatòria.*

***NORMA 1. CONDICIONS DE LA PUBLICITAT EXTERIOR***

***Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació.***

*La norma regula les condicions de publicitat exterior promoguda per particulars en tot el terme municipal, sense perjudici de les regulacions especials contingudes en altres plans de desenvolupament i de l'aplicació de la normativa sectorial de carreteres sobre publicitat.*

***2.*** *Sense perjudici d'altres autoritzacions, està subjecta a* ***llicència*** *la col·locació de cartells publicitaris visibles des de la via pública i en especial els suports de la publicitat agrupats en els conceptes següents:*

*a) Tanques publicitàries.*

*b) Rètols i rètols banderes.*

*c) Cartells indicadors.*

*d) Façanes i mitgeres.*

*e) Tanques de tancaments de finques i solars.*

***Article 2. Tanques Publicitàries.***

***1.*** *Només es permetrà la publicitat mitjançant tanques publicitàries en els punts que expressament hi habilite l'Ajuntament, mitjançant la corresponent Ordenança que, a tals efectes, s'aprove.*

***2.*** *En tant no adquirisca vigència l'esmentada Ordenança, es permet, amb caràcter general, la instal·lació de tanques per a la publicitat de la promoció de construccions en el propi solar on es realitzen, havent-se de retirar dita tanca publicitària quan finalitze la construcció d'aquestes.*

***3.*** *Excepcionalment i justificada, prèvia autorització expressa, aquestes tanques publicitàries podran situar-se provisionalment en espais públics, mentre duren els treballs d'excavació, cimentació i estructura, havent-se d'ancorar o fixar al sòl privat una vegada s'executen aquestes obres. La instal·lació d'aquestes tanques exigeix la constitució de fiança suficient que garantisca la perfecta reposició del sòl afectat. Així mateix, el titular de la tanca haurà de subscriure pòlissa de responsabilitat civil en quantia suficient per donar cobertura als riscos possibles.*

***Article 3. Rètols.***

***1.*** *S'estableix una doble regulació en funció de les tipologies edificatòries, conforme als paràmetres següents, que s'aplicaran amb caràcter general a totes les edificacions. De forma*

*justificada, podrà dispensar-se del compliment estricte de la norma en edificis públics o privats que presten un servei públic.*

***2.** Els rètols harmonitzaran sempre amb l'edificació i el seu entorn.*

***Article 4. Règim per a tipologies d'edificació segons alineació del vial o entre mitgeres:***

***1.** Plantes baixes: les instal·lacions de rètols bandera es situaran a més de 2,50 m. d'altura lliure sobre la rasant de la vorera en tots els seus punts i el seu vol a 0,60 m. com a mínim de la projecció de la vora de la vorera. Tindran un límit màxim de vol de 1.50 m.*

***2.** Plantes pis: els rètols quedaran integrats en els buits existents, sense sobreeixir de l'alineació oficial. Es prohibeixen els rètols en banderes de tot tipus.*

***3.** Plantes coberta: els rètols de publicitat situats en cornises, teulades i coronació de l'edifici, no sobrepassaran l'altura de 3,00 m. per damunt de l'últim forjat de coberta executat i quedaran, en tot cas, dintre del plànol ideal de 45º que passa per la línia intersecció del plànol de màxim vol i del plànol situat a + 1,50 metres sobre el plànol de l'últim forjat executat, sent les dimensions màximes de 6 x 3 metros.*

*En tot cas, la meitat de la longitud de la façana quedarà exempta d'instal·lacions.*

***4.** Les instal·lacions quedaran integrades en el conjunt de l'edifici, aspecte aquest haurà de justificar-se en la documentació tècnica que s'acompanye a la sol·licitud de la llicència d'instal·lació.*

*La il·luminació dels rètols lluminosos o il·luminats indirectament no produirà cap perjudici en els habitatges confrontants ni en el tràfic rodat.*

***Article 5. Règim per a tipologies d'edificació aïllada:** els rètols bandera compliran les següents condicions:*

***1.** Plantes baixes:*

*1a) Es situaran a més de 2,50 m. d'altura lliure sobre paviment en eixe punt, el vol màxim serà de 1,50 m. sempre que la separació a límits i a front de parcel·la siga com a mínim 0.60 metres.*

*2a) Si els rètols són exempts, no subjectes a edificació i amb estructura de suport independent, les dimensions màximes d'aquest seran de 2 x 2 metres, amb una altura màxima d'instal·lació de 4,00 m., separant-se un mínim d'1 metre dels límits i front de parcel·la.*

*3a) Els rètols en cap cas minvaran les condicions de trànsit i accessibilitat a espais públics.*

***2.*** *Plantes pis:*

*Queden prohibits els rètols en bandera de tot tipus a partir de la planta baixa i el rètols hauran de quedar integrats als buits existents.*

***3.*** *Planta coberta:*

*1a) Els rètols de publicitat situats en cornises, teulades i coronació de l'edifici, no sobrepassaran l'altura de 3.00 m, per damunt de l'últim forjat de coberta de l'edifici i quedaran, en tot cas, dintre del plànol ideal de 45º que passa per la línia intersecció del plànol de màxim vol i del plànol situat a + 1,50 metres sobre el plànol de l'últim forjat, sent les dimensions màximes de 6 x 3 metres.*

*En tot cas, la meitat de la longitud de la façana quedarà exempta d'instal·lacions.*

*2a) Les instal·lacions quedaran integrades al conjunt de l'edifici, aspecte aquest que haurà de justificar-se en la documentació tècnica que s'acompanye a la sol·licitud de la llicència d'instal·lació.*

*3a) La il·luminació dels rètols lluminosos o il·luminats indirectament no produirà cap perjudici als habitatges confrontants ni en el tràfic rodat.*

***Article 6. Cartells indicadors.***

*Regiran les regles següent:*

*1a) Tret d'excepcions degudament justificades per raons d'interès públic, d'acord amb la legislació sectorial, només podran instal·lar-se en espais privats.*

*2a) A les sol·licituds d'instal·lació s'acompanyarà document de conformitat del propietari dels terrenys.*

*3a) S'instal·laran de forma que no perjudiquen la visibilitat en la conducció, ni invadisquen zones de pas per a vianants o rodat.*

*4a) Les dimensions màximes dels cartells indicadors serà de 1,50 x 1,50 metres i l'altura màxima d'instal·lació de 3 metres.*

***Article 7. Façanes i Mitgeres.***

*Queda prohibida la publicitat, els suports de la qual, siguen les façanes o parets mitgeres de les edificacions, tret que es tracte*

*d'un rètol d'establiment situat en edificació pròpia, amb sujecció a les següents condicions:*

*a) Altura màxima de l'enquadrament del text: 4,00 metros.*

*b) Dimensions màximes de l'enquadrament del text: 4 x 2 metres, sempre que afecte a menys de 1/5 de la longitud de façana.*

*c) Justificadament, podrà retolar-se en les façanes dels edificis a enderrocar publicitat relativa a la pròpia empresa constructora per temps limitat.*

***Article 8. Tanques de tancament de Finques i Solars.***

*Només es permet la publicitat, el suport de la qual, siguen les tanques de tancament de les finques en construcció i faça referència a la pròpia promoció de les obres.*

*Aquestes tanques hauran de ser retirades una vegada concloguen les obres.*

***Article 9. Règim especial en l'àmbit del PERIMMU (Centre Històric).***

***1. Publicitat exterior.***

*L'equilibri desitjable entre les funcions i usos diversos que han de coexistir al Centre Històric de Gandia i la conservació del Patrimoni arquitectònic i del medi ambient urbà, comporta unes condicions de la publicitat exterior pròpies dels usos comercials, recreatius, terciaris i públics, compatible amb els criteris de valoració i recuperació ambiental i arquitectònica.*

*La fixació de cartells, rètols, col·locació de suports i en general, la manifestació publicitària en l'àmbit del Pla Especial, siga en edificació, siga en el mobiliari urbà, es subjectarà al següent règim.*

***2. Àmbit.***

*S'aplica a l'àmbit del PERIMMU, excepte a l'edificació catalogada o protegida.*

***3. Condicions generals.***

*Sense perjudici de la regulació establerta en els apartats següents, es prohibeixen els elements de publicitat situats en cornises, teulades i coronació d'edificis i mitgeres o paràmetres vistos que no siguen la façana, encara amb caràcter provisional fins i tot sobre tanques o tancaments, a excepció dels cartells d'identificació d'una obra en curs d'iniciació o execució, l'exposició del quals en finalitzarà amb l'acabament.*

*Així mateix, no es permetran els anuncis sobre elements del mobiliari urbà que no estiguen específicament previstos i dissenyats per a tal efecte, com postes d'enllumenat, semàfors, arbratge i altres.*

*S'instal·laran elements adients del mobiliari urbà, especialment dissenyats a l'efecte, concentrant-se físicament als punts estratègics, disminuint la dispersió d'obstacles.*

***4. Rètols.***

*Es subjectaran a les regles següents:*

*1a) Coincidiran amb els buits existents o podran acomodar-s'hi, plantejaran una composició uniforme en tot l'edifici i no podran sobreeixir del parament de la façana.*

*2a) Excepcionalment, en plantes baixes, podran sobreeixir del parament de la façana un màxim de 20 cm. paral·lels a ella.*

*3a) Es permetran rètols adossats a la paret en solució distinta a l'anterior i sense que s'afecten elements ornamentals ni compositius de l'edifici.*

*4a) Amb la finalitat d'ocultar el cablejat, es permeten elements de cobriment amb una amplària màxima de 15 cm., ampliable cas de necessitat justificada, que correrà al llarg de tota la façana en planta baixa y haurà de diferenciar-se de balcons, buits i elements ornamentals.*

*5a) En edificis existents no acords amb la tipologia de l'àrea, s'autoritzen rètols opacs en bandes corregudes al llarg de la façana, separats al menys 60 cm. de la mitgera degudament compostos amb l'edifici i sense afectar als seus elements ornamentals.*

***5. Rètols en bandera.***

*Queda prohibida la seua instal·lació en l'àmbit del PERIMMU.*

*Excepcionalment, només en plantes baixes, es permetrà la instal·lació de rètols en bandera de dimensions màxima de 40 cm/llarg (inclòs l'element de sujecció), 40 cm/ample i 60 cm/alt. Es permet la col·locació de rètols encastats en les marquesines existents conforme a la normativa, i sense sobreeixir-ne.*

***NORMA 2. INSTAL·LACIONS DE L'AIRE CONDICIONAT***

***Article 10. Condicions generals i particulars.***

***1.*** *En totes les* ***obres de nova planta i rehabilitació integral,*** *especialment en les destinades a usos residencials, hauran de projectar-se i preveure's espais i conduccions adients i*

*suficients per a les instal·lacions de l'aire condicionat a implantar simultàniament a la seua execució o potencialment en un futur.*

*Els elements de les instal·lacions s'integraran harmònicament en la composició de la construcció i es situaran en espais que no pertorben les condicions d'habitabilitat, qualitat de vida dels afectats i les mediambientals. Queda prohibit emplaçar-los en espais incompatibles amb el manteniment de les referides condicions, tals como patis de llums, eixides i altres, tret que es justifique i s'acredite suficientment que, per les característiques de la instal·lació o del lloc de l'emplaçament, el funcionament de la instal·lació no pertorbarà les esmentades condicions.*

***2.** En **edificis existents,** es respectaran igualment les condicions d'habitabilitat, qualitat de vida dels afectats i mediambientals.*

*Sense perjudici del que disposen els següents apartats, les unitats exteriors s'instal·laran en les cobertes dels edificis, degudament integrades i protegides de vistes des de la via pública.*

***3.** Condicions particulars de les instal·lacions en **plantes baixes** quan siga inviable la instal·lació en la coberta de l'edifici per raons d'impossibilitat material o jurídica o d'oportunitat degudament motivades:*

*1a) Les unitats exteriors quedaran encastades en la façana de l'edifici, bé siga en la pròpia obra de fàbrica o en altre tipus de tancament, a una altura mínima de 3 metres, es protegiran de las vistes amb reixetes o altres elements decoratius d'ocultació i garantiran la recollida i evacuació de les aigües a l'interior del local sense possibilitat d'abocament a espais públics.*

*2a) Excepcionalment, aquestes unitats exteriors podran situar-se a menor altura i, si és el cas, i per damunt dels 3 m. d'altura, sobreeixir del plànol de façana un màxim de 40 centímetres, sempre que es justifique la solució que, en tot cas, haurà de preservar-se de vistes amb els elements d'ocultació referits anteriorment i adequar-se a l'entorn.*

*3a) Queden terminantment prohibides les instal·lacions subjectes a façana mitjançant esquadres y altres elements.*

*4a) A l'àmbit del PERIMMU, s'extremaran les exigències d'integració de les instal·lacions en la composició arquitectònica de l'edifici.*

***4.** Condicions particulars de les instal·lacions en **plantes pis** quan siga inviable la instal·lació en la coberta de l'edifici per raons d'impossibilitat material o jurídica o d'oportunitat degudament motivades:*

*1a) Les instal·lacions situades en balcons i terrasses i anàlegs harmonitzaran amb la composició arquitectònica de la façana i compliran les condicions establertes referides a edificis existents quant a preservació de vistes.*

*2a) Les instal·lacions que es situen en llocs diferents als referits en l'apartat anterior, es regiran pel que disposen les condicions particulars en planta baixa, quant a l'encaix o inserció de les instal·lacions en façana, preservació de vistes, abocaments i a l'excepció de sobreeixir del plànol de façana.*

*Quan les instal·lacions afecten a edificis en règim de propietat horitzontal, s'exigirà l'acord vàlid de la comunitat de propietaris i la implantació efectiva i simultània dels elements necessaris per a la preservació de la imatge compositiva de la construcció, sense perjudici de la instal·lació posterior dels aparells pròpiament dits.*

***Article 11. Llicències.***

***1.*** *La instal·lació d'aparells de l'aire condicionat està subjecte a prèvia llicència municipal, que s'atorgarà o denegarà tenint en compte la normativa vigent i, dintre d'ella, les normes sectorials específiques en matèria de molèsties, emissions sonores, calorífiques, vibracions i altres anàlogues.*

*Les llicències s'entendran atorgades amb sujecció al compliment de la legalitat vigent i, en tot cas i moment, serà exigible l'adequació de les instal·lacions a la reglamentació en vigor.*

***2.*** *Les sol·licituds de llicència aniran acompanyats dels documents descriptius i justificatius de l'objecte d'aquella i, en funció de les característiques de les instal·lacions, dels seus emplaçaments i de la seua complexitat, es tramitaran como obra menor, major o com activitat qualificada. El control de la instal·lació i funcionament dels aparells es dura a terme, en les seues respectives funcions, pels departaments municipals d'urbanisme i medi ambient.*

***NORMA 3. PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT i DRET SANCIONADOR***

***Article 12.***

*Sense perjudici de l'adopció de les mesures de restauració de la legalitat urbanística conculcada, es sancionarà l'incompliment de les prescripcions contingudes en la present norma, a l'empara del que disposa el Títol XI de la Llei 57/2003, de 16 de desembre, i altres normes d'aplicació.*

***Article 13. Infraccions i la seua classificació.***

*1. Constitueix infracció urbanística tota acció o omissió que contradiga el que disposen les presents normes i l'ordenament juridicourbanístic.*

*2. Les infraccions a les presentes normes es classifiquen en molt greus, greus i lleus.*

*3. Es qualifiquen com a molt greus les següents infraccions:*

*A) La col·locació o instal·lació de cartells, rètols, sistemes d'aire condicionat, antenes o altres elements anàlegs en les façanes o altres espais de les construccions visibles des de la via pública, vulnerant les determinacions de la norma amb deteriorament manifest de la imatge urbana o de la composició arquitectònica de l'edifici.*

*B) Aquelles que suposen una pertorbació rellevant de la convivència que afecte de manera greu, immediata i directa a la tranquil·litat o a l'exercici de drets legítims d'altres persones, al normal desenvolupament d'activitats de tota classe conformes amb la normativa aplicable o la salubritat o ornament públics.*

*C) L'afecció no autoritzada o negligent al patrimoni municipal o a qualsevol servei existent.*

*D) L'incompliment del deure de mantenir en condicions de seguretat, salubritat, decor i ornament els elements enumerats a l'apartat A).*

*4. Es classifiquen com a greus i lleus la resta d'infraccions d'acord amb els següents criteris:*

*A) La intensitat de la pertorbació causada per l'ambient urbà i a la salubritat o ornament públics.*

*B) La intensitat de la pertorbació ocasionada en la tranquil·litat o en el pacífic exercici dels drets d'altres persones o activitats.*

*C) Es qualifiquen com infraccions lleus les instal·lacions legalitzables realitzades sense la preceptiva llicència municipal.*

***Article 14. Subjectes responsables.***

*Es consideren responsables de les infraccions tipificades en aquesta Ordenança, als promotors, als constructors i als instal·ladors de les obres i instal·lacions i als tècnics directors d'aquestes.*

***Article 15. Sancions.***

*Consistiran en la imposició de multes als responsables, que es graduaran en funció de la gravetat de la infracció, amb els límits màxims següents:*

*A) Infraccions molt greus: fins 3.000 euros.*
*B) Infraccions greus: fins 1.500 euros.*
*C) Infraccions lleus: fins 750 euros.*

***Article 16. Regles per a l'aplicació de les sancions.***

*A) Las multes que s'imposen tindran entre sí caràcter independent.*

*B) Les multes s'imposaran tenint en compte les circumstàncies concurrents i especialment el major o menor coneixement tècnic dels detalls de l'actuació, per la qual cosa en les instal·lacions no legalitzables s'agreujarà la responsabilitat dels instal·ladors dels elements objecte de la norma.*

***Article 17. Competència i procediment.***

*L'Alcalde serà competent per a la incoació i finalització de l'expedient sancionador, conforme al Reglament del procediment per al exercici de la potestat sancionadora.*

***Article 18. Prescripció de les accions.***

*1. La prescripció de les infraccions, quant a la protecció de la legalitat urbanística, es regirà pel que disposa la legislació del sòl, tenint en compte la inexistència de termini de prescripció quan els elements objecte de la infracció es situen sobre terrenys de domini públic o sobre el vol d'aquests.*

*2. La prescripció de les infraccions, quant al dret sancionador, es regirà pel que disposa la Llei 30/1992.*

***Disposició transitòria única.***

*Per a la millor fi de la norma, l'Ajuntament podrà adoptar mesures de foment i assessorament a particulars i controlarà la gradual eradicació dels elements o instal·lacions no ajustades a aquelles aplicant el principi de proporcionalitat.*

***Disposició de vigència i derogatòria.***

*Conforme a la legislació urbanística i de règim local, aquestes normes entren en vigor als quinze dies de la seua publicació en el Butlletí Oficial de la Província, moment en el qual s'entendran derogades quantes disposicions s'oposen o contradiguen el que disposa en la present i en especial les Disposicions Addicionals 3a i 4a de les Normes Urbanístiques del Pla General i els articles 106 a 111 de las Normes Urbanístiques del PERIMMU.*

***NORMA ADDICIONAL QUARTA. Ordenança Reguladora de les Bases Generals per a l'adjudicació, desplegament i execució dels Programes d'Actuació Integrada.***

*ANTECEDENTS*

*La regulació establerta per la vigent Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, requereix de l'aprovació prèvia d'unes bases generals com a ordenança municipal per a l'adjudicació de Programes d'Actuació Integrada.*

*Per a cada Actuació Integrada s'hauran d'aprovar, així mateix, unes bases particulars reguladores, en les quals es fixaran quines són les normes per les quals es regirà el concurs de selecció i d'adjudicació de cada programa.*

*Com que és necessari per al desenvolupament del municipi no demorar les iniciatives de programació de les actuacions integrades que, per gestió indirecta, pogueren plantejar-se, s'han redactat les presents Bases Generals Reguladores per a l'Adjudicació, el Desplegament i l'Execució de Programes d'Actuació Integrada que, diligenciades, s'adjunten, tal com preveu l'art. 42 i concordants de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.*

*BASES GENERALS DE L'AJUNTAMENT DE GANDIA PER A L'ADJUDICACIÓ, DESPLEGAMENT I EXECUCIÓ DE PROGRAMES D'ACTUACIÓ INTEGRADA*

*Títol I. Disposicions generals.*

*Base primera. Objecte i àmbit d'aplicació*

*Les prescripcions de les presents Bases Generals tenen per objecte la regulació de les qüestions jurídiques, econòmiques i administratives que afecten tant al procediment i forma d'adjudicació com al desplegament i execució dels Programes d'Actuació Integrada que es desenvolupen al terme Municipal de Gandia per mitjà de gestió indirecta.*

*Base segona. El règim jurídic.*

*Els contractes per al desplegament i execució de Programes d'Actuació Integrada tenen naturalesa administrativa especial, i es regiran per les disposicions contingudes en la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana, pel que disposa el Reglament d'ordenació i Gestió Territorial i Urbanística aprovat pel Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell i per les clàusules contingudes en aquestes Bases Generals i en les Bases Particulars que s'aproven per a cada Programa.*

*S'aplicaran supletòriament les disposicions contingudes en el títol IV del Llibre II del Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny (Llei de Contractes de Les Administracions Públiques), i les establertes en el Reglament General de l'esmentada llei, aprovat per Reial Decret 1098/2001, de 12*

*d'octubre (Reglament de Contractes de les Administracions Públiques), així com les normes de Dret Comunitari i la resta de disposicions reguladores de la contractació administrativa de les Entitats locals que siguen d'aplicació.*

*Base tercera. Les prerrogatives de l'Ajuntament.*

*Conforme amb la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, l'Ajuntament ostenta la prerrogativa d'interpretar els contractes per al desenvolupament i execució dels Programes d'Actuació Integrada, resoldre els dubtes que comporta el seu compliment, acordar la seua resolució i determinar els efectes d'aquesta, així com les altres facultats que, específicament, li reconeguen la Llei Urbanística Valenciana o el seu Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.*

*Base quarta. El coneixement per part de l'aspirant a urbanitzador de les normes reguladores dels contractes a què es refereixen les presents Bases Generals de programació.*

*La participació en el procediment de selecció d'urbanitzador, implica l'acceptació de forma expressa de les bases pels aspirants, així com la submissió pels aspirants a les presents Bases Generals de programació i a les Bases Particulars que s'aproven per a cada Programa d'Actuació Integrada.*

*El desconeixement del contracte en qualsevol dels seus termes, dels documents annexos que formen part del mateix o de les instruccions que pugen tenir aplicació en l'execució d'allò que s'ha pactat, no eximirà el contractista de l'obligació del seu compliment.*

*Base quinta. El procediment i forma d'adjudicació*

*El contracte s'adjudicarà per mitjà del procediment obert de licitació i la forma d'adjudicació de concurs, en els termes establerts legalment i reglamentàriament.*

*<u>Títol II. L'adjudicació del programa d'actuació integrada.</u>*

*Base sexta. La legitimació per a formular els Programes d'Actuació Integrada per mitjà de Gestió indirecta*

*Podran promoure Programes d'Actuació Integrada i ser Urbanitzadors les persones, físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguen plena capacitat d'obrar, siguen o no propietàries dels terrenys afectats, i reunisquen les condicions de legitimació, solvència econòmica i financera, tècnica i professional exigides per la Llei Urbanística Valenciana, pel seu Reglament d'ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, per la normativa aplicable en matèria de contractació amb les Administracions Públiques, per la Bases Generals i per les Bases Particulars de programació que s'aproven per a cada Programa d'Actuació Integrada.*

*Base setena. La garantia provisional.*

*7.1. Per a prendre part en els procediments per a l'adjudicació d'un Programa d'Actuació Integrada, serà necessari acompanyar, a la proposició l'acreditació d'haver prestat garantia provisional conforme al que disposa la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, per un import equivalent al 2 per 100*

*de l'estimació aproximada de les càrregues del Programa d'Actuació Integrada fixada en les Bases Particulars i que servirà, així mateix, de preu màxim de licitació.*

*7.2. Si resultara d'aplicació el règim del silenci positiu previst en l'article 130.5 de la Llei Urbanística Valenciana, el càlcul de la garantia provisional es farà en aplicació del que disposen les Bases Particulars que, com a model tipus, aprove per el Conseller del Govern Valencià competent en matèria de territori.*

*7.3. La prestació de la garantia provisional s'acreditarà de la manera següent:*

*1. Per mitjà de resguard de la Tresoreria Municipal, quan s'haja constituït en diners, en valors públics o en valors privats.*

*2. Per mitjà d'aval o pòlissa d'assegurança de caució, havent de verificar-se la personalitat i/o legitimació de la persona que firma el document en nom de l'Entitat per:*

*a) Validació efectuada per la Secretaria General de l'Ajuntament.*

*b) Document formalitzat davant de la fe pública de notari.*

*7.4. La garantia provisional respondrà del manteniment de les proposicions de Programa d'Actuació Integrada presentades pels licitadors fins a l'adjudicació i, de la proposta de l'adjudicatari fins a la formalització del Programa.*

*Les proposicions que es retiren amb anterioritat al transcurs del termini que disposa l'Ajuntament per a l'adjudicació del Programa d'Actuació Integrada, sense que aquesta s'haja resolt, no tindran dret a la devolució de la garantia provisional. La renúncia de l'adjudicatari a la formalització del contracte per al desplegament i execució del Programa d'Actuació Integrada comportarà la pèrdua de la garantia provisional, sense menyscapte de la resta de conseqüències legals que se'n puguen derivar.*

*Base octava. La presentació de proposicions.*

*8.1. Per participar en el concurs per a l'adjudicació d'un Programa d'Actuació Integrada, els interessats hauran d'ajustar la seua proposició al model i a les determinacions incloses en les Bases Particulars.*

*8.2. La presentació de proposicions haurà d'acompanyar-se de la declaració responsable de què el licitador reuneix totes i cada una de les condicions exigides per a resultar adjudicatari del Programa d'Actuació Integrada, i que coneix i es sotmet a les Bases Generals i Particulars.*

*Les proposicions dels interessats hauran de presentar-se en el Registre General de l'Ajuntament o en qualsevol dels llocs als que es refereix la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i Procediment Administratiu Comú, en el termini i horari fixats a l'anunci de la licitació.*

*En l'interior de cada sobre es farà constar, en full independent, que encapçalarà el seu contingut, l'enunciat en forma d'índex de*

*la documentació que conté, amb la numeració que corresponga a l'ordenació dels documents que s'acompanyen.*

*Els documents que es presenten conforme a les exigències d'aquestes Bases Generals es podran aportar en original o per mitjà de fotocòpies degudament confrontades conforme a la legislació vigent. Els documents que acrediten la constitució de la garantia provisional hauran de ser, en tot cas, originals.*

*8.3. Els licitadors podran examinar les Bases Generals i Particulars del Programa d'Actuació Integrada en el lloc designat en l'anunci de la licitació, on podran igualment obtindre les còpies de la documentació. Els dubtes respecte a la documentació i altres requisits del concurs seran resoltes per la unitat administrativa designada en l'anunci de la licitació.*

*Base novena. La taxa per tramitació de programes d'actuació integrada d'iniciativa particular.*

*Les persones físiques o jurídiques, aspirants a Urbanitzadors, d'un Programa d'Actuació Integrada hauran de procedir, en la forma i el termini que dispose la corresponent Ordenança Fiscal Municipal, a l'ingrés de la taxa per tramitació d'expedients de Programes d'Actuació Integrada, prevista a l'article 285.1a) del Reglament d'ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, que l'Ajuntament, en el seu cas haja establert.*

*Base desena. L'adjudicació del programa.*

*L'adjudicació del Programa d'Actuació Integrada es realitzarà en favor de la proposició més avantatjosa d'acord amb els criteris fixats en les Bases Particulars de Programació. Si no s'hi hagueren fixat, s'aplicaran les següents valoracions supletòries que també regiran en cas de resultar aplicable el règim del silenci positiu previst en l'article 130.5 de la Llei Urbanística Valenciana:*

*1. Per a l'Alternativa Tècnica:*

*a) La qualitat tècnica de l'ordenació proposada. Aquest criteri representarà un 50 per cent de la valoració de l'Alternativa Tècnica.*

*Per a la valoració d'aquest concepte, entre d'altres, es valoraran d'acord amb els indicadors de sostenibilitat previstos per a la ciutat de Gandia, els següents criteris d'abast mediambiental:*

- *La millora de la qualitat de vida*
- *El desenvolupament sostenible*
- *La conservació i aprofitament de recursos naturals*
- *La promoció del patrimoni cultural*

*b) La resolució adequada de la integració de l'actuació en el seu entorn.*

*c) La millor estructuració de dotacions públiques i d'espais lliures.*

*Els criteris establerts en les dos lletres anteriors representaran, en conjunt, un 20 per cent de la valoració de l'Alternativa Tècnica.*

*d) La qualitat tècnica de les resolucions proposades per a la urbanització. Aquest criteri representarà un 5 per cent.*

*e) Número, disseny, ubicació i qualitat dels habitatges sotmeses a algun règim de Protecció que es comprometa a promoure l'urbanitzador. Aquest criteri representarà un 10 per cent.*

*f) Inversió en Programes de restauració paisatgística o d'imatge urbana dins de l'àmbit del Programa, com a objectius complementaris del mateix, d'acord amb les directrius establertes en els articles 30 a 35 de la Llei 4/2004, de 30 de Juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge. Aquest criteri suposarà un 10 per cent.*

*g) Termini d'execució del Programa d'Actuació Integrada.*

*h) Compromís d'edificació simultània a la urbanització dels solars resultants de l'actuació per damunt del mínim legalment exigible.*

*i) Compromisos addicionals assumits voluntàriament i a càrrec seu per l'urbanitzador.*

*Els criteris establerts en les tres lletres anteriors representaran en conjunt un 5 per cent.*

*1. Per a la Proposició Juridico-Econòmica:*

*a) Import de les càrregues d'urbanització, expressat en euros per metre quadrat d'edificabilitat. Aquest criteri representarà un 30 per cent de la valoració de la Proposició Juridico-Econòmica.*

*b) La valoració dels terrenys a l'efecte de fixar el coeficient de canvi per al pagament en espècie representarà un 65 per cent.*

*c) Compromisos financers per a l'execució de les obligacions complementàries assumides voluntàriament i a càrrec seu per l'urbanitzador. Aquest criteri suposarà un 5 per cent.*

*Base onzena. La garantia definitiva.*

*11.1. Amb anterioritat a la signatura/formalització del contracte amb l'Ajuntament, l'adjudicatari del Programa d'Actuació Integrada haurà de constituir la garantia definitiva per l'import establert en les Bases Particulars, o si no n'hi ha, pel 10 per cent del valor de les càrregues d'urbanització i que acreditarà per qualsevol de les formes previstes per a la garantia provisional en la base 7a.*

*11.2. Transcorregut el termini de dotze mesos des que s'entenguen rebudes les obres d'urbanització per l'Ajuntament es procedirà la devolució de la garantia definitiva.*

*Títol III. L'execució del contracte.*

*Base dotzena. La taxa per tramitació d'expedients derivats de l'adjudicació dels Programes d'Actuació Integrada.*

*Les persones físiques o jurídiques que resulten adjudicatàries d'un Programa d'Actuació Integrada hauran de procedir, en la forma*

*i termini que dispose la corresponent Ordenança Fiscal Municipal, a l'ingrés de la taxa per tramitació d'expedients derivats de l'adjudicació del Programes, prevista a l'article 285.1a) del Reglament d'ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, que l'Ajuntament, en el seu cas haja establert.*

*Base tretzena. El termini d'execució del Programa d'Actuació Integrada i pròrroga del contracte*

*L'urbanitzador està obligat a complir els terminis fixats en la Llei Urbanística Valenciana, en les Bases Particulars i en el contracte que formalitze amb l'Ajuntament.*

*Excepte disposició contrària en les Bases Particulars de programació no podran prorrogar-se els terminis totals o parcials d'execució estipulats en el contracte.*

*L'incompliment d'esta obligació essencial habilitarà a l'Ajuntament a imposar les multes coercitives que s'assenyalen en les Bases Particulars de programació i, si és el cas, a resoldre el contracte amb l'urbanitzador.*

*Títol IV. L'extinció del contracte formalitzat entre l'urbanitzador i l'Ajuntament.*

*Base catorzena. La resolució del contracte.*

*14.1. Són causes de resolució del contracte les previstes en la Llei Urbanística Valenciana, en el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística i en la Llei de Contractes de les Administracions Públiques per als contractes administratius especials, amb els efectes que s'estableixen en cada una d'elles.*

*14.2. Per a la resolució del contracte entre l'Ajuntament i l'Urbanitzador serà preceptiva la prèvia emissió d'informe favorable pel Consell del Territori i el Paisatge.*

*Base quinzena. La jurisdicció competent.*

*Les resolucions dels recursos especials previstos en el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística podran ser impugnades davant de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa, conforme al que disposa la Llei reguladora de la Jurisdicció esmentada, sense menyscapte de la forma de defensa que estime més convenient cada interessat."*

**NORMA ADICIONAL QUINTA. Cerramientos de fincas y parcelas.**

Sin perjuicio de la normativa específica zonal sobre el cerramiento de parcelas edificadas, el cerramiento de fincas y de parcelas se ajustará a la siguiente:

1) Es obligatorio el cerramiento de parcelas incluidas en el **suelo urbano con tipología de edificación abierta**. El cerramiento se practicará con el tipo de vallado establecido en la zona correspondiente a su emplazamiento y la altura mínima de la valla alcanzará el 75 por 100 de la máxima permitida.

*Amb les particularitats següents per a la subzona C) "Marenys de Rafalcaid" (**17a MOD PLA GENERAL, PP-611).***

*TANCAMENS DE PARCEL·LA:*

*Hauran de disposar-se seguint les alineacions oficials dels vials. El tancament de les parcel·les edificades serà optatiu i no obligatori, excepte disposició específica en contrari.*

*L'altura màxima serà de 2,50 m, contada des de la rasant i amb la finalitat d'evitar l'efecte d'embassament i el consegüent perill de trencament brusc, les tanques i tancaments de parcel·la seran permeables al flux de l'aigua a partir de quaranta centímetres d'altura i en tot el seu perímetre.*

*En els casos que les parcel·les presenten pendent, les tanques s' escalonaran de forma que l'altura màxima de cada tram no excedisca en un 10 per cent de la cota màxima permesa.*

*Aquest tipus de tancament s'aplicarà igualment a les separacions entre parcel·les i a les divisions interiors dintre de les parcel·les.*

2) Es obligatorio el cerramiento de parcelas incluidas en el **suelo urbano con tipología de edificación según alineaciones de vial**. El cerramiento se practicará con vallas de material opaco y resistente, adecuado al entorno donde se emplacen, y con una altura comprendida entre 2,20 y 3 metros, contada desde la rasante de la acera o, en su caso, de la del vial.

3) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de aplicación y en otras normas, en las fincas y parcelas incluidas en el **Suelo Urbanizable** o destinadas a **Sistemas Generales** en tanto no estén aprobados los correspondientes planes y en las clasificadas como **Suelo no Urbanizable**, el cerramiento de las mismas será optativo, salvo que razones de seguridad, salubridad u ornato justifiquen el cerramiento de las mismas de forma preceptiva. El cerramiento se practicará con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará 3,50 metros, medidos desde la rasante del terreno y la valla se adecuará en todo caso al entorno en que se sitúe.

**NORMA ADICIONAL SEXTA. Precisión de las determinaciones físicas del Plan.**

**1.** A excepción de aquellos supuestos en los que la documentación del Plan General establece un mayor grado de concreción, las determinaciones referentes a los sistemas de la Red Primaria deben entenderse hechas de forma indicativa, como marco básico de actuación. Corresponde a los futuros proyectos la concreción y definición exacta de dichas determinaciones.

**2.** Las trazas de los intercambios e intersecciones de las vías a distinto nivel no vinculan en relación a la forma concreta de los enlaces, cuya alineaciones y rasantes se fijarán en los respectivos planes especiales y proyectos de construcción. En ningún caso estos planes especiales y proyectos de construcción reducirán estas reservas de suelo, la capacidad de intercambio, la de las entradas-salidas de las vías o los niveles de servicio. En los casos en que los proyectos de vías se desarrollen ocupando una menor superficie tendrán la consideración de primera etapa o fase de ejecución conservando el suelo no utilizado su calificación a efectos de reserva para futuras ampliaciones.

**3.** Los límites de las zonas, sectores y sistemas generales del Plan, podrán ser objeto de precisión y reajuste en los respectivos programas de actuación, planes parciales o especiales, de reforma interior, catálogos, estudios de detalle y proyectos de urbanización y construcción, atendiendo a las líneas de edificación vigentes, a las características topográficas del terreno, a los límites de la propiedad rústica o urbana, a la existencia de arbolado u otros elementos de interés y a otras circunstancias debidamente justificadas.

***NORMA ADDICIONAL SETENA. Instal·lacions de telefonia mòbil. (11a MOD PLAN GENERAL; PP-603).***

***I. Objeto y ámbito de la norma.***

***I.1.*** *La presente Norma tiene por objeto la regulación de las instalaciones destinadas a la telefonía móvil en todo el término municipal, bajo los criterios de la menor ocupación del espacio y del menor impacto visual y medioambiental.*

*También establece la obligatoriedad de presentar, por parte de las empresas que exploten estos servicios, un plan de desarrollo en el Municipio de Gandia.*

***I. 2.*** *Sin perjuicio de la regulación Municipal contenida en esta Ordenanza, será plenamente aplicable y de obligado cumplimiento la normativa sectorial específica reguladora del sector de las telecomunicaciones, constituida en la actualidad básicamente por la L. 11/98, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones, y su desarrollo, el RD 1066/2001 de 28 de septiembre, en lo relativo al establecimiento de condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el RDL. 1/98, de 27 de febrero, el RD. 1651/98, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título II de la L. 11/98 ,el RD. 1736/98, de 31 de julio, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo del Título III de la L.11/98 y el RD. 279/99, de 22 de febrero, sobre infraestructuras comunes de la telecomunicación, así como las reglamentaciones y especificaciones técnicas relativas a las distintas clases de instalaciones y equipos de esta índole.*

*También se debe tener en cuenta la Recomendación del Consejo de la Unión Europea de 12 de julio de 1999.*

***II. Procedimiento para la obtención de las autorizaciones de instalación y funcionamiento***

***II. 1.*** *Para obtener licencias municipales para la instalación de nuevas estaciones de telefonía móvil será necesaria la presentación por parte de la operadora de un Plan de desarrollo en el Término Municipal de Gandia que deberá ser aprobado por el Ajuntament de Gandia.*

***II. 2.*** *Dentro del citado plan, que deberán presentar cada una de las operadoras que prestan o deseen prestar sus servicios en el Término Municipal de Gandia, deberá incluir todas las instalaciones existentes y las futuras que la empresa tenga previsto instalar.*

*El Plan contendrá en un plano del Término, las instalaciones existentes y futuras de la operadora en concreto. En este plano deberá georeferenciarse la siguiente información por cada una de las instalaciones existentes o planificadas:*

*Esquema general de la red con indicación, en su caso, de la localización de la cabecera, principales enlaces y nodos.*

*Implantación de estaciones base, antenas de telefonía móvil y otros elementos de radiocomunicación.*

*Estaciones base y antenas: nombre, zona de ubicación, cobertura territorial. También deberán indicarse los siguientes factores de diseño:*

*Número de antenas.*

*Sector angular cubierto por la instalación base de telefonía celular GSM.*

*Numero de frecuencias portadoras y potencia o canales por antena. Se indicar el número así como cada una de las frecuencias que componen la instalación.*

*Número de usuarios atendidos por cada sector, así como de la instalación completa.*

*Justificación de la solución técnica propuesta en el municipio o, en su caso, a nivel supramunicipal.*

*Previsión de las áreas de nueva implantación de equipos justificando la cobertura territorial prevista.*

***II. 3.** El Plan de desarrollo de telefonía móvil presentado por cada operador será estudiado por los Servicios Técnicos Municipales para su aprobación.*

*Las sinergias entre operadores que pudieran surgir durante el estudio por parte de los Servicios Técnicos Municipales serán de obligado cumplimiento. Así, de considerarse oportuno, se podrán utilizar los mismos mástiles de antena para diversos operadores.*

*El municipio se reserva la posibilidad de modificaciones justificadas de los planes ya aprobados, bien, por cambios en la legislación sectorial autonómica o estatal que afecten o pudieran afectar a las instalaciones de telefonía móvil celular, o bien, porque el Ajuntament de Gandia disponga de estudios fundamentados que aconsejen el cambio o incluso la remoción del citado plan.*

*Asimismo, el Ayuntamiento se reserva la posibilidad de crear zonas saturadas electromagnéticamente, con la justificación debida, modificando o dictando la remoción del plan o planes afectados. Llegado a este punto el Ajuntament pedirá a las operadoras involucradas un nuevo plan para garantizar el servicio.*

*La presentación del programa de desarrollo se hará por triplicado y deberá acompañarse de la correspondiente solicitud con los requisitos formales de carácter general que determina la Ley 30/1992, de 28 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo común.*

***II. 4.** Junto al plan presentado por la operadora al Ayuntamiento, se acompañará un seguro de responsabilidad civil suscrito por la empresa que cubra posibles afectaciones o daños a las personas o bienes. Este seguro cubrirá cada instalación y, no podrá ser un seguro genérico para la totalidad de las mismas.*

***II. 5.** Cualquier modificación del Plan por parte de las operadoras deberá ser presentado al Ayuntamiento para su revisión. Tal*

*revisión se realizará desde la óptica de que la infraestructura existente no condicione desarrollos futuros. El objetivo supremo de esta ordenanza es adecuar las condiciones generales de las instalaciones de radiotelefonía del municipio de Gandia a la legislación sectorial autonómica y/o estatal o a los estudios realizados por el Ayuntamiento y debe prevalecer sobre cualquier otro objetivo.*

***III . Disposiciones administrativas generales para la obtención de licencias de obras y actividad en el Municipio de Gandia***

***III. 1***

***1.*** *La licencias de obras y de actividad solamente se podrán otorgar una vez presentado y aprobado el Plan de desarrollo de instalaciones.*

***2.*** *Las solicitudes de licencias de actividad y de obra para las Instalaciones de radiocomunicación de telefonía móvil se regirán por la legislación sectorial de las actividades calificadas, sin prejuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes.*

***3.*** *Salvo imposibilidad debidamente justificada, en el suelo no urbanizable protegido no se permitirá la implantación de las instalaciones reguladas en esta norma, en casos justificados se tramitarán con arreglo al artículo 19.G de la Ley del Suelo No Urbanizable.*

***4.*** *En suelo no urbanizable común, se estará a lo dispuesto en el artículo 7º de dicha Ley y, en su caso, en el artículo 19.G de la misma.*

***5.*** *Podrán otorgarse autorizaciones a precario con arreglo a la Legislación vigente.*

***6.*** *La documentación que se acompañará a la solicitud, de la cual se adjuntarán tres copias, se presentará al Registro General del Ayuntamiento.*

***III. 2.*** *El contenido de la documentación será el siguiente:*

- *Proyecto de la instalación realizado por técnico competente, con el siguiente contenido:*
  *Denominación social y NIF.*
  *Domicilio social*
  *Representación legal*
- *Proyecto técnico, redactado por persona técnica competente con información suficiente sobre:*
  *Descripción de la actividad, con indicación de las fuentes de las emisiones, el tipo y la magnitud de éstas.*
  *Incidencia de la actividad en el medio potencialmente afectado*
  *Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente*
  *Las técnicas de prevención y control de emisiones de radiación no ionizante*
  *Los sistemas de control de las emisiones*
  *Estudio de impacto ambiental*

- *Datos de la instalación.*
  *Documento donde se señalen las características técnicas de las instalaciones. Se deben hacer constar los datos siguientes:*
  *Altura de emplazamiento*
  *Áreas de cobertura y superposición de otros emisores conocidos y presentes .Frecuencias y potencias de emisión y polarización*
  *Modulación*
  *Tipos de antenas a instalar*
  *Ganancias respecto a una antena isotrópica*
  *Ángulo de elevación del sistema radiante*
  *Abertura del haz*
  *Altura de las antenas del sistema radiante, que no será inferior a 25 metros*
  *Tabla y gráfico de densidad de potencia (f.t w/cm2), intensidad del campo magnético (Nm) y del campo eléctrico (V/m) en polarización vertical (v) y horizontal (H) a intervalos de 20 m hasta los 200/500 m según los casos.*
  *Plano de emplazamiento de la antena expresado en coordenadas UTM, sobre cartografía de máximo 1 :2000 con cuadrícula incorporada. En el plano deben grafiarse las infraestructuras que tengan incidencia sobre la evaluación ambiental.*
  *Plano a escala 1 : 200 que exprese la situación relativa a las construcciones colindantes, con alzados o secciones, longitudinales y transversales, que muestren la disposición geométrica del haz emisor y los inmuebles potencialmente afectados*
  *Certificado de la clasificación del suelo que ocupa la instalación según el planeamiento urbanístico vigente.*
  *Planos a escala adecuada que expresen gráficamente la potencia isotrópica radiada equivalente (PIRE) máximo en w en todas las direcciones del diseño.*
  *Gráfico de radiación en campo cercano y campo lejano hasta 10 picowatio/cm2.*
  *Justificación técnica de la posibilidad de uso compartido de la infraestructura por otras operadoras.*
- *Memoria*
  *Los cálculos justificativos de la estabilidad de las instalaciones desde un punto de vista estructural.*
  *Justificación de la utilización de la mejor tecnología en lo que se refiere a la tipología y características de los equipos para conseguir la máxima minimización de los impactos visual y ambiental*
  *La descripción y justificación de las medidas correctoras adoptadas para la protección contra descargas eléctricas de origen atmosférico y para evitar interferencias electromagnéticas con otras instalaciones.*
  *Documentación fotográfica, gráfica y escrita, justificativa del impacto visual, que exprese claramente el emplazamiento y el lugar de colocación de*

*la instalación en relación con la finca y la situación de ésta: descripción del entorno en el que se implanta, dimensiones, forma, materiales y otras características.*
*Deberá de aportarse simulación gráfica del impacto visual*
*Declaración o compromiso de mantener la instalación en perfectas condiciones de seguridad*
*Documento que exprese la conformidad del titular del terreno sobre la cual se instalarán las infraestructuras.*

*Las solicitudes de licencia para la instalación de elementos de radiocomunicación de telefonía móvil serán sometidas a informe de los técnicos municipales. El Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración de entes supramunicipales, y de los técnicos que estime oportunos.*

*El técnico competente en la materia según el apartado anterior emitirá su informe manifestando la conformidad o no de la documentación técnica a la normativa aplicable y como conclusión si el informe es favorable o desfavorable a la concesión de la licencia. El informe desfavorable deberá concretar la subsanabilidad o insubsanabilidad de las deficiencias observadas en el expediente.*

***IV. Condiciones de instalación***

***IV. 1.*** *En la instalaciones de las estaciones base de telefonía se aplicará la telefonía y el diseño que consigan el menor tamaño, la menor complejidad, la máxima reducción del impacto ambiental y visual y que garanticen las condiciones de seguridad apropiadas, procurando siempre la utilización compartida de las localizaciones y/o estructuras soporte por parte de los distintas operadores, conforme con los criterios establecidos.*

***IV.2.*** *Se cumplirán en todo caso, las siguientes condiciones:*

- *Se prohibe la colocación de antenas sobre soportes apoyado en el pretil o en el remate de la fachada del edificio.*
- *Los mástiles o elementos soportes de las antenas apoyadas en cubiertas planas o en los muros laterales de los torreones o cualquier otro elemento prominente de la cubierta, cumplirán las siguientes reglas:*
  *El retranqueo mínimo del cualquier elemento integrante de estas instalaciones con respecto al plano de cualquier fachada exterior del edificio sobre el que se sitúa será de 2 m.*
  *La altura máxima sobre la cubierta del conjunto formado por el mástil o elemento soporte y las antenas será la del vértice de un cono recto, cuyo eje coincida con el del mástil o soporte y su generatriz forme un ángulo de 45 grados con dicho eje e interceda con la vertical del perfil o borde de la fachada exterior, a una altura superior en 1 metro de la de este. En ningún caso esa altura excederá de 8 m.*

*El diámetro máximo del mástil o cilindro circunscrito al elemento soporte será de 6" (15,24 cm).*

*El diámetro máximo del cilindro envolvente que circunscriba las distintas antenas y el elemento soporte no excederá de 120 cm., a no ser que se pretenda la utilización compartida de la misma tecnología por distintos operadores. En este caso el diámetro máximo no excederá de 170 cm.*

*Los vientos para el arriostramiento del mástil o estructura soporte se fijarán a una altura que no supere un tercio de la de los dichos elementos.*

- *Los mástiles o elementos soporte de antenas apoyados sobre cubiertas inclinadas, cumplirán las reglas establecidas en el apartado anterior, con la siguiente particularidad.*

  *La altura máxima sobre la cubierta del conjunto formado por el mástil o elemento soporte y las antenas será la del vértice de un cono recto, cuyo eje coincida con el mástil o soporte y su generatriz forme un ángulo de 30 grados con dicho eje e interceda con la arista superior del pretil o borde de la fachada exterior. En ningún caso esa altura excederá de 8 m.*

  *Por razones de seguridad, no serán accesibles para el público en general ni las estaciones base de telefonía móvil en un perímetro de 6 m. delimitado por el entorno de la estructura soporte de la antena.*

***IV. 3.*** *La instalación de contenedores vinculados funcionalmente a una determinada estación base de telefonía, situados en la cubierta de edificios o construcciones, cumplirá las siguientes reglas:*

- *Su interior únicamente será accesible para el personal debidamente autorizado, en las condiciones de seguridad y protección personal establecidas.*
- *En ningún caso la instalación comprometerá la seguridad estructural del edificio ni las de sus moradores.*
- *Se situarán siempre bajo cubierta o dentro de la envolvente de esta.*
- *La situación del contenedor no dificultará la circulación por la cubierta necesaria para la realización de los trabajos de conservación y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones.*
- *Cuando el contenedor sea visible desde la vía pública, espacios abiertos o patios interiores, el color y el aspecto de la envolvente deberán adecuarse a los del edificio.*
- *En todo caso, se garantizará la eficacia de las medidas de aislamiento térmico, acústico y electromagnético de deban adoptarse para los equipos y elementos electrónicos necesarios para el funcionamiento de las antenas.*
- *Como regla específica de desarrollo de lo dispuesto en el artículo 162, se prohibe que las líneas y demás elementos técnicos para el suministro y funcionamiento de las instalaciones discurran por las fachadas de los inmuebles.*

***Protección especial***

***V.*** *Corresponde a los edificios y elementos catalogados en los diferentes instrumentos de planeamiento con niveles de protección incompatibles con la localización en ellos de este tipo de instalaciones y a aquellos otros no catalogados con los expresados niveles que por su singularidad en el paisaje urbano merezcan análoga consideración, según informe o dictamen de los servicios municipales.*

*En estas localizaciones se evitarán cualquier tipo de instalación, a no ser que en la solución propuesta se justifique la anulación del impacto visual desfavorable y así lo dictaminen los órganos municipales competentes en materia de patrimonio histórico y, cuando así se precise de acuerdo con la normativa sectorial aplicable, por los órganos e instituciones competentes en la materia de protección del patrimonio histórico - artístico y natural y de la estética urbana.*

***VI. Régimen Sancionador.***

*Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística, en la sectorial de actividades calificadas y, en su caso, en la de Régimen Local.*

*Disposiciones transitorias*

***Primera.***

*Las instalaciones de radiotelefonía existentes con licencia antes de la entrada de esta Ordenanza dispondrán de seis meses a partir de la aprobación de la misma para la adecuación a los requisitos impuesta por la misma, salvo otra disposición contenida en normativa más restrictiva.*

*En el caso de que la instalación no pueda adecuarse a la actual ordenanza dispondrá de un periodo de seis meses para su desmantelamiento, sin perjuicio de la aplicación de otras normativas más restrictivas.*

***Segunda.***

*Si transcurridos seis meses no se ha presentado el programa de desarrollo por parte del titular o responsable, se procederá a la retirada inmediata de la instalación de radiocomunicación de telefonía móvil, mediante procedimiento de ejecución subsidiaria.*

***Tercera.***

*Se podrán incorporar a las exigencias de la normativa aquellos estudios contrastados realizados por entidades integradas en la Organización Mundial de la Salud sobre efectos de las radiaciones no ionizantes.*

***NORMA ADDICIONAL VUITENA. ORDENANÇA SOLAR AL MUNICIPI DE GANDIA. (23a MOD PLA GENERAL; PP-629).***

***ÍNDEX***

*Preàmbul*
*Article 1. Objecte*
*Article 2. Àmbit d'aplicació*
*Article 3. Usos afectats*
*Article 4. Excepcions al compliment de l'ordenança*
*Article 5. Responsables de l'obligatorietat*
*Article 6. Garantia del compliment*
*Article 7. Integració arquitectònica*
*Article 8. Tecnologia*
*Article 9. Manteniment d'instal·lacions*
*Article 10. Inspeccions*
*Article 11. Mesurament de l'energia*
*Article 12. Muntatge d'instal·lacions*
*Article 13. Sistemes de suport*
*Article 14. Bonificacions fiscals*
*Article 15. Mesures cautelars*
*Article 16. Infraccions*
*Article 17. Sancions*
*Disposició Transitòria*
*Disposició Derogatòria*
*Disposició Final*

***Preàmbul***

*Durant els últims anys, les necessitats creixents de consum energètic de la societat moderna han suposat alteracions importants en l'equilibri natural del planeta.*

***Els combustibles fòssils, com font tradicional d'energia, ocupen un paper clau en aquest desequilibri, ja que la seua presència en múltiples processos de transformació d'energia implica l'alliberament a l'atmosfera de grans quantitats de diòxid de carboni, provocant, amb això, variacions en el clima terrestre.***

*Conscient d'aquest problema, la comunitat internacional, a través del Protocol de Kioto sobre canvi climàtic, adopta el ferm compromís d'aprofitar l'enorme potencial de les energies renovables, amb l'objectiu de reduir les emissions de CO2 i d'altres gasos d'efecte hivernacle a l'atmosfera.*

*Al seu torn, la Unió Europea, a través de l'elaboració del document «Energia per al futur: les fonts d'energia renovables – Llibre Blanc, pel qual s'estableix una estratègia i un pla d'acció comunitaris» (COM (97) 599), estableix, com a objectiu, que les fonts d'energia renovables hauran de cobrir el 12 per 1 del consum interior d'energia primària de l'OI, abans de l'any 2012. Al nostre país, aquest ambiciós objectiu queda adoptat dintre del Pla de Foment de les Energies Renovables per al període 2000-2010 (aprovat per Acord del Consell de Ministres, de data 30 de desembre de 1999).*

*En l'àmbit regional, l'instrument d'actuació en aquest sentit és el Pla d'Estalvi i Eficiencia Energètica de la Comunitat Valenciana. Aquest Pla persegueix, entre altres objectius, la reducció de l'impacte ambiental derivat de les distintes transformacions energètiques que es produeixen al nostre territori, mitjançant la utilització d'energies renovables i menys contaminants.*

*En aquest context, és evident que les energies renovables es constitueixen com un instrument determinant per a propiciar l'exigit canvi cap a un model energètic sostenible, basat en una major protecció del medi ambient i un ús més racional dels recursos disponibles.*

*Amb l'ànim decidit de continuar aportant iniciatives concretes sobre la base del creixement i del desenvolupament sostenible de les ciutats, l'Excel·lentíssim Ajuntament de Gandia ha elaborat la seua pròpia Ordenança Municipal de Captació Solar per a Usos Tèrmics.*

*L'Ordenança, l'objectiu de la qual posseeix un marcat caràcter ambiental, persegueix introduir els sistemes d'aprofitament d'energia solar tèrmica de baixa temperatura, per a produir aigua calenta sanitària als edificis de la ciutat, utilitzant el sol com font d'energia i reduint, així, el consum dels combustibles fòssils tradicionals.*

*Aquesta iniciativa, doncs, constitueix en si mateixa un pas cap a la millora dels hàbits energètics a la ciutat de Gandia i, al mateix temps, una mesura encaminada cap al canvi en les pautes*

*tradicionals de consum energètic dels ciutadans, fomentant l'ús de l'energia solar com un recurs net i inesgotable.*

***Article 1. OBJECTE***

*La present Ordenança té com a objecte regular l'aplicació de sistemes d'aprofitament del'energia solar i determinar els casos que seran d'instal·lació obligatòria en tot el terme municipal de Gandia.*

***Article 2. ABAST DE L'OBLIGACIÓ***

*La present Ordenança urbanística resulta d'aplicació a les instal·lacions d'aprofitament de l'energia solar tèrmica a baixa temperatura, per a la producció de ACS i altres aplicacions.*

*Aquests sistemes seran d'ús obligat als edificis següents:*

a) *Realització de noves edificacions, construccions, rehabilitació integral, i canvi de l'ús dominant dels edificis o construccions previstes a l'article 3er, tant si són de titularitat pública com privada. S'hi inclouen els edificis independents que pertanyen a construccions complexes, entenent per tals els formats per diferents edificis amb diversos accessos. La present ordenança s'aplicarà a la totalitat de les llicències citades, amb independència del nombre d'habitatges.*

b) *Amb independència del que preveu l'art. 23.2.C) de la Llei 3/2004, de 30 de juny, de Foment de la Qualitat i de l'edificació, i de l'art. 36 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge, s'entén per rehabilitació integral el buidatge de l'edifici en un percentatge superior al 25 %, mantenint únicament les façanes.*

c) *Les indústries que disposen de vestuaris i necessiten ACS per a dutxes i lavabos o aigua de procés a temperatura inferior a 100º C.*

d) *Edificis dotacionals educatius, administratius, esportiu-recreatius, sanitaris i educatius.*

e) *Qualsevol altre edifici que comporte l'ús de ACS, calefacció per sòl radiant o refrigeració per absorció.*

***Article 3. USOS AFECTATS***

1. *Els usos que queden afectats per la incorporació dels sistemes de captació són:*

   - *Residencial i habitatge, en totes les seues classes i categories, incloent-hi tant la unifamiliar com la col·lectiva.*
   - *Dotacional serveis públics: administració, seguretat i protecció ciutadana, mercats, escorxador, centres de protecció animal, defensa, justícia, correus, serveis funeraris i recintes firals.*
   - *Dotacional educatiu, cultural, salut i benestar Social.*
   - *Dotacional esportiu*

- *Terciari o comercial en totes les seues classes d'hostalatge, oficina, recreatiu i altres serveis.*
- *Industrial i serveis empresarials, i qualsevol ús industrial que comporte la utilització d'aigua calenta.*

*L'Ordenança serà aplicable quan aquests usos s'implanten en edifici exclusiu, o es tracte d'usos complementaris, associats o autoritzables, que s'implanten com a conseqüència de la realització de les obres indicades en l'article 2.*

2. *L'escalfament de piscines que continguen més de 100 m3 d'aigua, qualsevol que siga l'ús principal, tant si es tracta de piscines cobertes com descobertes Les piscines descobertes només podran utilitzar, per a l'escalfament de l'aigua, fonts d'energies residuals o de lliure disposició, d'acord amb el que reglamenta el RITE.*

*En el cas de piscines cobertes que es climatitzen, l'aportació energètica de la instal·lació solar serà, com a mínim, del 60 per 100 de la demanda necessària per a l'escalfament de l'aigua del got.*

3. *L'obligatorietat en els usos comercials afecta els edificis en els quals el comerç siga l'ús principal, no així els locals comercials existents als edificis l'ús principal dels quals siga l'habitatge, per desconéixer-se a priori l'ús final d'aquests locals. En tot cas, s'haurà de reservar un espai en coberta perquè aquests locals comercials puguen, en el futur, participar en la instal·lació solar tèrmica.*

***Article 4. EXCEPCIONS AL COMPLIMENT DE LA PRESENT ORDENANÇA***

*La contribució solar mínima determinada en aplicació de l'exigència bàsica que es desenvolupa en aquesta Secció, podrà disminuir-se justificadament en els casos següents:*

a) *quan es cobrisca aquesta aportació energètica d'aigua calenta sanitària mitjançant l'aprofitament d'energies renovables, processos de cogeneració o fonts d'energia residuals procedents de la instal·lació de recuperadors de calor aliens a la mateixa generació de calor de l'edifici;*

b) *quan l'emplaçament de l'edifici no compte amb suficient accés al sol per barreres externes a aquest;*

c) *en rehabilitació d'edificis, quan hi haja limitacions no esmenables, derivades de la configuració prèvia de l'edifici existent o de la normativa urbanística aplicable;*

d) *en edificis de nova planta, quan hi haja limitacions no esmenables, derivades de la normativa urbanística aplicable, que impossibiliten, de forma evident, la disposició de la superfície de captació necessària;*

e) *quan així ho determine l'òrgan competent que haja d'emetre informe en matèria de protecciónhistoric-artística.*

***Article 5. RESPONSABLES DE L'OBLIGATORIETAT***

*5.1 Són responsables del compliment de la present ordenança els agents de l'edificació previstos en l'art. 37 i següents de la*

*Llei 3/2004, de Foment de la Qualitat i l'Edificació, i, en particular els agents de l'edificació previstos a la normativa Sectorial sobre l'edificació.*

*5.2 També, podran ser responsables de l'obligatorietat d'aquesta ordenança, els titulars de les activitats desenvolupades als edificis.*

*5.3 El titular de l'activitat desenvolupada a l'immoble dotat d'una instal·lació d'energia solar està obligat a mantenir-la en perfecte estat de funcionament i conservació, de manera que el sistema siga plenament operatiu i permeta tindre un aprofitament eficient de l'energia solar.*

*5.4 Per a facilitar la comprovació del funcionament correcte del sistema, les operacions realitzades per l'empresa mantenidora hauran de quedar acreditades en el llibre de manteniment de l'edifici.*

*5.5 Si la infracció és imputada a una persona jurídica, podran ser considerades, també, com a responsables les persones que integren els organismes rectors o de direcció.*

*5.6 Quan el compliment de les obligacions corresponga a diverses persones conjuntament, aquestes respondran de forma solidària de les infraccions que cometen i de les sancions que s'imposen.*

***Article 6. GARANTIA DE COMPLIMENT***

*1. Totes les construccions o usos als quals, segons l'article 3, siga aplicable aquesta Ordenança hauran d'incloure en la sol·licitud de la llicència urbanística o llicència d'activitat i juntament amb el projecte bàsic de l'obra, el projecte corresponent de la instal·lació de captació d'energia solar per a aigua calenta sanitària. Aquest projecte deurà ser considerat com un projecte independent del corresponent a la llicència d'obres.*

***En ell s'haurà de justificar el compliment d'aquesta norma i el seu contingut mínim serà l'especificat en l'apartat 2 d'aquest article.***

*2. El projecte de la instal·lació estarà subscrit per un tècnic competent i visat pel col·legi oficial corresponent, i contindrà, com a mínim:*

*A) Memòria que incloga:*

*1) Configuració bàsica de la instal·lació.*

*2) Descripció general de les instal·lacions i els seus components.*

*3) Criteris generals de disseny: dimensionament bàsic, disseny del sistema de captació, amb justificació de l'orientació, inclinació, ombres i integració arquitectònica.*

*4) Descripció del sistema d'energia auxiliar.*

5) *Justificació dels paràmetres especificats en aquesta Ordenança.*

B) *Plànols, incloent-hi esquema del sistema de captació amb el seu dimensionament.*

C) *Pressupost de les instal·lacions.*

3. *L'atorgament de la llicència d'ocupació o la llicència d'obertura requerirà la presentació dela certificació final de la instal·lació, subscrita pel tècnic director d'aquestes, on, a més, es declare expressament que la instal·lació de captació i utilització de l'energia solar executada s'ajusta al projecte d'instal·lació autoritzat per l'Ajuntament.*

   *En tot cas, la concessió de la llicència d'ocupació requerirà la presentació prèvia d'un contracte de manteniment de les instal·lacions solars, d'acord amb el que preveu el RITE, i que assegure una revisió d'aquesta, com a mínim, cada dos anys.*

***Article 7. INTEGRACIÓ ARQUITECTÒNICA***

***A les instal·lacions d'energia solar regulades en aquesta ordenança els són aplicables les normes urbanístiques destinades a impedir la desfiguració de la perspectiva del paisatge o perjudicis a l'harmonia paisatgística o arquitectònica, i també la preservació i protecció dels edificis, conjunts, entorns i paisatges inclosos en els catàlegs o als plans urbanístics.***

*L'Ajuntament de Gandia verificarà l'adequació de les instal·lacions a les normes i valorarà la seua integració arquitectònica, així com els possibles beneficis i perjudicis ambientals, que no podran produir reflexos que ocasionen molèsties a persones residents en edificis confrontants.*

***Article 8. TECNOLOGIA***

*Llevat dels habitatges individuals, on es permetrà l'ús d'equips compactes per termosifó, en els altres casos s'utilitzaran sistemes amb primari independent que utilitzen mitjans portadors de calor resistents a molt baixes temperatures, sense congelar-se, i a altes temperatures, sense provocar vapor.*

*Tant els col·lectors com la resta de subsistemes disposaran dels certificats de qualitat i garanties oportuns, de manera que s'assegure una fiabilitat i durabilitat de les instal·lacions.*

*Concretament, per als col·lectors caldrà adjuntar les corbes de rendiment certificades per un laboratori de reconeguda solvència que complisca la normativa sobre Homologació de Pannells Solars.*

*A l'ANNEX 1 s'exposen la metodologia i els sistemes de càlcul, amb la finalitat d'homogeneïtzar les dades de tots els projectes.*

***Article 9. MANTENIMENT DE LES INSTAL·LACIONS***

*Els responsables de l'obligatorietat d'aquesta instal·lació previstos en l'art. 5 són responsables de mantenir les instal·lacions en bon ús.*

*Amb aquesta finalitat, hauran d'adequar els contractes de manteniment de les instal·lacions energètiques, segons el RITE, incloent-hi les solars.*

***Article 10. INSPECCIONS***

*10.1. Els serveis tècnics de l'Ajuntament de Gandia tenen plena facultat per a la realitzaciód'inspeccions, tant durant com a la finalització de les obres, així com en qualsevol període d'ús d'aquestes.*

*10.2. Amb l'objecte de verificar el compliment efectiu de la present ordenança, l'Ajuntament de Gandia podrà dictar les ordres d'execució respecte a la present ordenança i aplicar les sancions previstes per la llei.*

*10.3 Si s'observaren anomalies en la instal·lació, o en el seu manteniment, l'Ajuntament de Gandia realitzarà els requeriments necessaris i, si pertoca, dictaran les ordres d'execució que es consideren necessàries, per tal d'assegurar el compliment d'aquesta Ordenança.*

***Article 11. MESURAMENT DE L'ENERGIA***

*Serà preceptiu, en tots aquells edificis de més de 5 habitatges amb instal·lacions centralitzades, així com en instal·lacions d'escalfament de piscines i sector terciari, disposar d'un comptador d'energia que permeta mesurar les quantitats d'aquesta, expressades en kWh, que han estat realment cedides al sistema d'utilització o, el que és el mateix, conéixer la quantitat d'energia estalviada i substituïda per la solar.*

***Article 12. MUNTATGE D'INSTAL·LACIONS***

*Aquest tipus d'instal·lacions estan incloses dintre del RITE (apartat ITE. 10) i, com a tals. hauran de complir tot el que aquest reglament especifica quant al muntatge i a les empreses instal·ladores que els realitzen.*

*Així mateix, serà d'obligat compliment el Plec de condicions tècniques per a instal·lacions solars tèrmiques de baixa temperatura", emés per l'IDAE.*

***Article 13. SISTEMES DE SUPORT***

*13.1. S'admeten, com a sistemes de suport, el gas natural, el butà, el propà, així com l'energia elèctrica.*

*13.2. Excepcionalment, s'admetrà, prèvia justificació de la impossibilitat d'utilitzar els sistemas anteriors, el gas-oil, però es prohibeix expressament la utilització del fueloil.*

*13.3. S'exigiran les instal·lacions centralitzades, en lloc de les individualitzades, per a edificis amb més de 5 habitatges, atés l'estalvi que representa una instal·lació centralitzada, en relació amb les individuals.*

*13.4. Pot utilitzar-se comptadors d'energia en la distribució dels sistemes de calor d'edificis en habitatges, tant per al ACS com per a la calefacció, pel que el fet que la instal·lació estiga centralitzada no impedeix que el seu ús siga individualitzat, així com el control del consum.*

***Article 14. BONIFICACIONS FISCALS***

*14.1 Seran d'aplicació les bonificacions previstes al Text Refós d'Hissendes Locals com a l'ordenança fiscal de l'Ajuntament reguladora de l'impost de construccions, instal·lacions i obres.*

*14.2. La sol·licitud de bonificació i la gestió tributària d'aquesta es realitzarà d'acord amb el que preveu l'ordenança reguladora de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres de Gandia, aprovada amb data 3 d'agost de 2004 i publicada definitivament en el BOP núm. 234, d'1-10-2004.*

***Article 15. MESURES CAUTELARS***

1. *L'Ajuntament de Gandia, de conformitat amb allò previst a la normativa urbanística podrà ordenar la suspensió de les obres o instal·lacions que es realitzen incomplint aquesta ordenança, així com per a ordenar la retirada del material o de la maquinària utilitzada, a càrrec del promotor o del propietari.*
2. *L'ordre de suspensió anirà precedida, en tot cas, d'un requeriment al responsable de les obres e instal·lacions, en el qual es concedirà el termini d'audiència corresponent.*

***Article 16 . INFRACCIONS***

1) *Són infraccions al règim establert en aquesta ordenança les previstes en els arts. 30 i següents de la Llei 21/1992, de 16 de juliol, d'Indústria o bé la legislació sectorial que la substituisca i, en particular, les següents:*

2) *Es consideren com a infraccions molt greus:*

   a) *La retirada del sistema de captació d'energia solar, quan siga obligatori d'acord amb el que preveu aquesta ordenança.*

   b) *La no utilització del sistema d'escalfament d'aigua sanitària, per part del titular de l'activitat, que es porte a terme a l'edifici.*

2) *Constitueixen infraccions greus:*

   a) *La realització incompleta o insuficient de les instal·lacions de captació d'energia solar que correspon, d'acord amb les característiques de l'edifici i les necessitats previsibles d'aigua sanitària.*

   b) *La realització d'obres, la manipulació de les instal·lacions o la falta de manteniment que supose la disminució de l'efectivitat de les instal·lacions per sota del que és exigible.*

   c) *L'incompliment dels requeriments d'execució dictats per assegurar el compliment d'aquesta ordenança.*

***Article 17. SANCIONS***

*Les sancions que corresponen per cometre infraccions al règim d'aquesta ordenança són les següents:*

a) *Per infraccions molt greus, fins a 3.000 €.*

*b)Per infraccions greus, multa fins a 1.500 €.*

***DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA***

*La present ordenança s'aplicarà a les llicències municipals sol·licitades, a partir de la seua entrada en vigor.*

*No serà d'aplicació preceptiva a:*

*a)Les llicències sol·licitades abans de la data d'entrada en vigor d'aquesta ordenança.*

*b)Els projectes aprovats per les administracions públiques o visats pels col·legis professionals abans de la data d'entrada en vigor de l'ordenança, sempre que la llicència es presente en un termini de 2 mesos, a partir de la data d'entrada en vigor de l'ordenança.*

***DISPOSICIÓ FINAL***

*La present ordenança urbanística entrarà en vigor segons el que disposa l'art. 59.2 de la LRAU.*

***ANNEX I***

***METODOLOGIA I EQUIPS***

*1.PROJECTE*

*1.1. DADES BÀSIQUES Cada projecte haurà d'expressar clarament les dades següents:*

*_Promotor o propietari*

*_ Projecte*

*_ Autor del projecte d'energia solar*

*_ Lloc d'instal·lació:*

- *Referència cadastral*
- *Carrer i número*
- *Coordenades geogràfiques (longitud i latitud)*

**Aplicacions de l'energia solar:*

- *Producció de ACS*
- *Producció de ACS i suport a calefacció*
- *Producció de ACS, calefacció i piscina*
- *Producció d'aigua Calenta per a processos industrials*
- *Climatització*
- *Uns altres: exposar qualsevol altra aplicació*

*- Característiques de la superfície on s'instal·laran els col·lectors*

*- Fabricant dels col·lectors i corbes de rendiment*

***- Energia de suport emprada (propà, gas natural, etc.)***

***- Sistemes d'aprofitament adoptats i equips de suport***

- *Certificats d'assaig de col·lectors*
- *Orientació de l'edifici*

*1.2. CÀLCULS Seleccionat el col·lector que s'haja d'emprar, es definiran:*

- *La seua inclinació respecte a l'horitzontal.*
- *La seua orientació respecte al SUD.*
- *La interposició d'ombres per edificis o vegetació pròxims.*

***Es calcularan les demandes energètiques per a les aplicacions que s'hagen considerat.***

*Temperatura mitjana en º C de l'aigua de la xarxa de distribució municipal:*

| GEN | FEB | MARÇ | ABR | MAIG | JUNY | JUL | AGO | SET | OCT | NOV | DES |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 9 | 11 | 13 | 14 | 15 | 16 | 15 | 14 | 13 | 11 | 8. |

*Demanda de ACS a 60º C:*

| Tipus d'edificació | Litres de ACS/dia | Per |
|---|---|---|
| Habitatge unifamiliar | 30 | Persona |
| Habitatge multifamiliar | 22 | Persona |
| Hospitals | 55 | Llit |
| Hotel **** | 70 | Llit |
| Hotel*** | 55 | Llit |
| Hotel** | 40 | Llit |
| Hostal*Pensió | 35 | Llit |
| Càmping | 40 | Emplaçament |
| Residències | 55 | Llit |
| Vestuaris | 15 | Servei |
| Escoles | 3 | Alumne |
| Casernes | 20 | Persona |
| Oficines | 3 | Persona |
| Gimnasos | 20 | Usuari |
| Bugaderies | 5 | Quilo de roba |
| Restaurants | 5 a 10 | Menjar |
| Cafeteries | 1 | Esmorzar |
| Indústries | | Procés |

*Nombre de persones segons l'habitatge:*

| Dormitoris | Persones |
|---|---|
| 1 | 1,5 |
| 2 | 3. |
| 3 | 4. |
| 4 | 6. |
| 5 | 7. |
| 6 | 8. |
| 7 | 9. |

| | |
|---|---|
| >8 | Com Hostals |

*Irradiació solar sobre una superfície HORITZONTAL:*

*Segons METEOSAT:*

*Global Horitzontal Irradiance*
*Informació Valors mitjans diaris (Wh/m2)*

| GEN | FEB | MAR | ABR | MAI | JUNY | JUL | AGO | SET | OCT | NOV | DES |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2199 | 3436 | 4638 | 5841 | 635 | 7179 | 7497 | 6424 | 4800 | 3724 | 2552 | 2035 |

*Segons CENSOLAR :*

| GEN | FEB | MAR | ABR | MAI | JUNY | JUL | AGO | SET | OCT | NOV | DES | UNIT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7,6 | 10,6 | 14,9 | 18,1 | 20,6 | 22,8 | 23,8 | 20,7 | 16,7 | 12 | 8,7 | 6,6 | MJh/ m2 |
| 2,1 | 2,9 | 4,1 | 5,0 | 5,7 | 6,3 | 6,6 | 5,8 | 4,6 | 3,3 | 2,4 | 1,8 | kWh/ m2 |

*Factor de correcció "k" per a superfícies inclinades en latitud 39 º Nord*

| º Inc | GEN | FEBR | MARÇ | ABR | MAIG | JUNY | JUL | AGO | SET | OCT | NOV | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 5 | 1,07 | 1,06 | 1,04 | 1,03 | 1,02 | 1,01 | 1,02 | 1,03 | 1,05 | 1,07 | 1,09 | 1,08 |
| 10 | 1,14 | 1,11 | 1,08 | 1,05 | 1,03 | 1,02 | 1,03 | 1,06 | 1,10 | 1,14 | 1,17 | 1,16 |
| 15 | 1,19 | 1,16 | 1,11 | 1,07 | 1,03 | 1,02 | 1,03 | 1,07 | 1,13 | 1,20 | 1,24 | 1,23 |
| 20 | 1,25 | 1,20 | 1,14 | 1,07 | 1,03 | 1,01 | 1,03 | 1,08 | 1,16 | 1,25 | 1,31 | 1,29 |
| 25 | 1,29 | 1,23 | 1,15 | 1,07 | 1,02 | 1,00 | 1,02 | 1,08 | 1,18 | 1,29 | 1,36 | 1,35 |
| 30 | 1,33 | 1,25 | 1,16 | 1,07 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 1,08 | 1,19 | 1,33 | 1,41 | 1,40 |
| 35 | 1,35 | 1,27 | 1,16 | 1,05 | 0,97 | 0,94 | 0,98 | 1,06 | 1,20 | 1,35 | 1,45 | 1,43 |
| 40 | 1,37 | 1,27 | 1,15 | 1,03 | 0,94 | 0,91 | 0,94 | 1,04 | 1,19 | 1,37 | 1,48 | 1,46 |
| 45 | 1,38 | 1,27 | 1,14 | 1,00 | 0,90 | 0,87 | 0,90 | 1,01 | 1,18 | 1,37 | 1,05 | 1,48 |
| 50 | 1,39 | 1,26 | 1,12 | 0,97 | 0,86 | 0,82 | 0,86 | 0,98 | 1,16 | 1,37 | 1,51 | 1,50 |
| 55 | 1,38 | 1,25 | 1,09 | 0,93 | 0,81 | 0,77 | 0,81 | 0,94 | 1,13 | 1,36 | 1,55 | 1,50 |
| 60 | 1,37 | 1,22 | 1,05 | 0,88 | 0,75 | 0,71 | 0,75 | 0,89 | 1,10 | 1,34 | 1,51 | 1,49 |
| 65 | 1,35 | 1,19 | 1,01 | 0,83 | 0,69 | 0,65 | 0,69 | 0,83 | 1,05 | 1,31 | 1,49 | 1,47 |
| 70 | 1,32 | 1,15 | 0,96 | 0,77 | 0,63 | 0,58 | 0,63 | 0,77 | 1,00 | 1,27 | 1,46 | 1,45 |
| 75 | 1,28 | 1,11 | 0,91 | 0,70 | 0,56 | 0,51 | 0,56 | 0,71 | 0,95 | 1,23 | 1,42 | 1,41 |
| 80 | 1,23 | 1,06 | 0,84 | 0,64 | 0,49 | 0,43 | 0,48 | 0,64 | 0,80 | 1,17 | 1,37 | 1,37 |
| 85 | 1,18 | 1,00 | 0,78 | 0,56 | 0,41 | 0,35 | 0,41 | 0,56 | 0,81 | 1,11 | 1,32 | 1,32 |
| 90 | 1,12 | 0,93 | 0,71 | 0,49 | 0,33 | 0,28 | 0,33 | 0,49 | 0,74 | 1,04 | 1,25 | 1,26 |

*Amb aquestes dades, es procedeix a calcular el nombre de col·lectors, amb l'objecte que la fracció solar per al ACS atorgue, almenys, el 70% i d'aquesta xifra s'obté el nombre de col·lectors.*

*Per al suport a altres necessitats estacionals (calefacció) quan no hi haja cap altra aplicació que absorbisca calor a l'estiu, es limita el nombre de col·lectors, ja que el rendiment total de la instal·lació solar no ha de ser inferior al 30%.*

*La contribució solar real no sobrepassarà el 110% de la demanda energètica en qualsevol mes de l'any o el 100% en més de tres mesos consecutius.*

*S'aplicarà especial atenció a les desviacions d'inclinació i orientació, si la integració arquitectònica o altres causes obligaren que foren distintes de les òptimes, i s'hauran d'analitzar les pèrdues de radiació que, per aquest motiu, es produïsquen.*

*Així mateix, cal considerar les ombres, si existiren.*

*La fracció solar per a l'obtenció d'aigua calenta sanitària ve donada per l'expressió*

*Fs = (És/(És+Ea)) x 100*

*On:*

*Fs = Fracció solar en %*

*És = Energia realment obtinguda de la instal·lació solar i aplicada en els sistemes*

*Ea = Energia aportada pels sistemes de suport (caldera)*

*D'acord amb el que disposa el RITE, el ACS que prové d'un sistema d'energia solar pot acumular-se a la temperatura que resulte de l'intercanvi tèrmic; no obstant això, els sistemes desuport hauran d'incrementar la temperatura fins aconseguir que aquesta siga de 60 º C en el punt més allunyat de l'acumulació que s'utilitze per a consum; tot això, a fi d'eliminar-ne la legionel·la.*

*2.DISSENY I EXECUCIÓ DE LA INSTAL·LACIÓ*

*Es realitza una remissió expressa al model de disseny i execució previst en el plec de prescripcions tècniques de l'IDAI per a instal·lacions solars de baixa temperatura, les prescripcions de la qual són d'obligat compliment, amb independència de la present ordenança.*

*El disseny del sistema energètic de suport es realitzarà com si no estiguera el sistema d'energia solar.*

*2.1. COL·LECTORS*

*Les files de col·lectors tindran el mateix nombre d'unitats i es connectaran amb retorn invertit. Solament en casos excepcionals i prèvia l'autorització de l'Ajuntament, s'utilitzaran vàlvules de control de cabal per aconseguir l'equilibri hidràulic.*

*La connexió en sèrie o en paral·lel es realitzarà d'acord amb les especificacions del fabricant i l'aplicació a la qual es destina.*

*2.2. SUPORTS*

*Els suports i ancoratges dels col·lectors seran de tal manera que queden àmpliament acomplides les normes NBT i MV en relació amb els esforços de tracció provocats pel vent i altres sol·licitacions.*

*D'altra banda, aquests ancoratges seran de materials resistents a la corrosió.*

*En qualsevol cas, els perns de subjecció seran d'acer inoxidable.*

*2.3. CANONADES*

*A la part del primari solament es podran utilitzar canonades d'acer inoxidable, amb soldaduras en atmosfera inerta o, alternativament, canonada de coure amb soldadura forta (60% de plata).*

*En tots els casos, aquestes canonades seran calorífugues, de manera que es complisquen les condicions marcades pel RITE.*

*En el projecte han de preveure's allotjaments per al recorregut de canonades, de manera que hi haja galeries de servei practicables, per tal d'assegurar un fàcil manteniment i que es millore al màxim la integració arquitectònica i l'aïllament tèrmic.*

*En el secundari i segons les aplicacions, es podran utilitzar canonades de polipropilé reticulat, sempre que la temperatura siga inferior a 100 º C i degudament homologades per AENOR.*

*Si és possible, s'evitarà l'ús de tubs d'acer al carboni per la quantitat d'escates interiors que es produeixen i la incrustació de depòsits calcaris.*

*Tant en el primari com en el secundari, s'haurà de justificar el càlcul del depòsit d'expansió, si la instal·lació és tancada.*

*Igualment, les bombes circuladores hauran de ser adequades en cabal i pressió i s'adjuntarà al projecte les seues corbes de funcionament. Per a instal·lacions de més de 50 m2 de col·lectors, s'instal·laran sempre 2 bombes, tant en el primari com en el secundari, a fi que una d'elles siga utilitzada en funcions de reserva, per les possibles anomalies que presente la primera.*

*També haurà de justificar-se la pèrdua de càrrega, tant en el primari com en el secundari. El cabal del circuit primari estarà comprés entre 1 i 2 l/s per cada 100 m2 de col·lector, i es considerarà, així mateix, l'especificació del fabricant del col·lector.*

*L'energia de suport no s'aplicarà mai sobre el circuit primari dels col·lectors.*

*2.4. SISTEMES D'INTERCANVI I ACUMULACIÓ*

*Han de justificar-se els intercanviadors seleccionats, així com el volum d'acumulació solar, i es detallarà la tipologia dels depòsits, així com els fabricants.*

*L'entrada d'aigua calenta a l'acumulador, procedent de l'intercanviador o del primari, es realitzarà sempre a una altura d'entre el 50 i el 75% del dit acumulador.*

*Si l'intercanviador és exterior, la potència serà, com a mínim, de 0,5 kW per cada m 2 de col·lector.*

*Quan hi haja més d'un depòsit, la connexió entre ells es realitzarà en sèrie invertida i s'assegurarà una circulació permanent a baix cabal, per homogeneïtzar la temperatura en tots.*

*2.5. SISTEMES DE REGULACIÓ*

*Les instal·lacions podran funcionar en manual i automàticament, segons les preferències que s'establisquen per a l'ús de la calor.*

*En qualsevol cas, l'operació manual es reservarà únicament per al manteniment preventiu de les instal·lacions.*

*L'operació automàtica partirà sempre de les sondes de temperatura i funcionarà per diferència i comparació d'aquestes, engegant o parant les bombes circuladores que corresponga.*

*La diferència de temperatura entre l'engegada i la parada del termostat diferencial no serà inferior a 2º C.*

*En cap cas, s'admetrà que les bombes del primari i del secundari es troben aturades si la diferència de temperatura entre ambdós sistemes és superior a 5º C.*

*Per a instal·lacions superiors a 5 m2, hom disposarà d'un sistema de mesurament per a indicar:*

**Temperatura i cabal de l'aigua freda de la xarxa amb totalitzador.*

**Temperatura d'eixida de l'acumulador solar.*

**Totalitzador de volum d'aigua d'entrada a l'acumulador solar.*

*APROVADA DEFINITIVAMENT PER ACORD DEL PLENARI MUNICIPAL DE 14/10/2005.*

*PUBLICADA EN EL BOP DE 28-11-2005*

*ENTRA EN VIGOR EL 17-12-2005*

***NORMA ADDICIONAL NOVENA. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ PARATGE NATURAL "PARPALLÓ-BORRELL" DE GANDIA.***

*Resolución del conseller de Territorio y Vivienda de fecha 10 de enero de 2006, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Protección del Paraje Natural Parpalló-Borrell, de Gandia.*
*Visto el expediente relativo al Plan Especial de Protección del Paraje Natural Parpalló-Borrell, remitido por el Ayuntamiento de Gandia, y de conformidad con los siguientes:*

*Antecedentes de hecho*

*Primero. El proyecto se sometió a información pública, insertando edictos en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 5.027, de 14 de junio de 2005 y en el periódico «Levante» de 12 de mayo de 2005.*

*Durante la tramitación municipal no se han presentado alegaciones al documento, aprobándose provisionalmente el mismo, por acuerdo plenario de fecha 14 de octubre de 2005.*

*Segundo. El proyecto consta de normas urbanísticas, anexos y planos; además se acompaña del correspondiente estudio de impacto ambiental y del documento de corrección del mismo.*

*Tercero. El presente plan especial se redacta, de conformidad con la Ley de Parajes Naturales de la Comunidad Valenciana, como instrumento de planeamiento que regulará el régimen de uso, gestión y protección de este espacio natural reconocido como elemento LIC por parte de la Generalitat Valenciana, dentro del Macizo del Montdúver, habiéndose aprobado por el Consell de la Generalitat Valenciana, el 30 de abril de 2004, el paraje municipal del Parpalló-Borrell.*

*Los límites de la zona objeto de este expediente son:*

*- Al norte, el término de Barx y Xeresa.*

*- Al este, el término de Xeresa.*

*- Al oeste, el término de Barx y Llutxent.*

*- Al sur, el término de Gandia.*

*Mediante el plan especial se quiere profundizar en la protección del paraje natural, protección que ya tenía reconocida por su condición de SNU de especial protección forestal. Así, mediante el plan especial, se pormenoriza cada uno de los usos permitidos y prohibidos, se realiza una zonificación del paraje según el grado de protección necesaria y los valores más importantes a proteger, se regulan aspectos relativos a la repoblación y reforestación del paraje natural, etc.*

*Cuarto. El plan especial realiza una zonificación del paraje según el grado de protección necesaria y los valores más importantes a proteger, distinguiendo las siguientes zonas:*

*A)Zona I. La Caldereta-Parpalló:*

*Aunque la parte baja de esta zona se encuentra antropizada se trata de una zona de gran belleza paisajística y de enorme interés botánico, geomorfológico y ecológico, encontrándose en la misma diversas fuentes como la del Garrofer, La Caldereta, etc. Además la zona tiene un gran valor histórico-cultural a causa de la presencia de importantes yacimientos arqueológicos, como es el caso de la Cova del Parpalló, en la que se encuentran tres estadios del paleolítico superior, con la categoría de bien de interés cultural, y, la Cova de La Font del Garrofer, del paleolítico superior. Es una zona incluida como LIC y está incluida dentro del Macizo del Montdúver.*

*En esta zona se pretende situar un Centro de Interpretación o de Acogida al Paraje Natural, que se emplazará en una antigua cantera existente cerca de la montaña, adecuándose el edificio a la orografía del terreno. La necesidad de agua potable señala el Ayuntamiento que se realizará mediante conexión soterrada conectándose a las instalaciones ya existentes de las edificaciones cercanas existentes en el término municipal de Barx. Junto al Centro se habilitará una zona de aparcamiento y de recepción, así como de pic-nic. También se prevé un aula de interpretación arqueológica denominado Cova Parpalló.*

*En el plan especial, a lo largo de todo el área, se pretende desarrollar una serie de senderos ecológicos, además de prever tres miradores: El Portalet en la Zona lll, el de la Penya Negra en la Zona l, y el dels Caragols en la Zona lll. El plan especial también recoge la necesidad de elaborar un plan de protección de incendios.*

*B)Zona II. La Caldereta-Vessant:*

*En esta zona se encuentra la finca denominada La Caldereta, que se encuentra dividida en dos partes por la Carretera de Barx, se trata de la zona más escarpada, con fuertes pendientes y de muy difícil acceso y circulación. Tratándose de una zona en la que es necesaria su recuperación se establece, en cuanto a los usos, una limitación más importante.*

*C)Zona III. Barranco de Borrell:*

*Es la zona donde existe un mayor valor paisajístico, natural y ecológico de mayor extensión, destacando, también, que nos encontramos ante una zona LIC. Esta zona se caracteriza por tener una topografía muy abrupta y una belleza singular, además de un elevado interés faunístico, destacando entre las especies que se pueden observar en ella, el águila real, el búho real y el gato montés. El estado actual de esta zona es el de recuperación de una fuerte degradación motivada por un incendio ocurrido en 1991. Con el plan especial en esta zona se plantea una protección del área manteniendo los usos actuales, que son la caza y el senderismo, que no provocan efectos adversos al ecosistema.*

*D)Zona de amortización de impactos:*

*Esta zona de amortización de impactos o de influencia de 100 metros, junto con una zona de futura ampliación del paraje natural, se corresponden a unas pinadas de importante valor*

*paisajístico y natural que se encuentran al sur del paraje, concretamente, en la partida conocida como La Marxuquera Alta.*

*Quinto. Se ha solicitado informe a los siguientes organismos sectoriales:*

*- Excelentísima Diputación Provincial.*

*- SS.TT. de Medio Ambiente.*

*- Servicio de Ordenación Sostenible.*

*- Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental.*

*- S.TT. de Cultura y Patrimonio.*

*Hasta el momento se han emitido los siguientes informes: 1. Informe de los SS.TT. de Medio Ambiente, de fecha 12 de diciembre de 2005, señalando lo siguiente:*

*«...En el área delimitada para paraje natural municipal no hay montes catalogados de utilidad pública o consorciados, ni pertenecientes a la Generalitat Valenciana ni gestionados por la Conselleria. El plan enviado por el Ayuntamiento de Gandia carece de firma profesional competente en la memoria presentada y los distintos planos están firmados por ingeniero industrial. En el artículo 18 de las normas, sobre tala y recolección de vegetales y hongos, el lenguaje utilizado parece más propio para fauna que para especies vegetales, debiéndose entender el término «mutilación» como «poda» o «corta».*

*En el artículo 56 de las normas que se regula las prácticas sobre senderismo y excursionismo se echa en falta mencionar alguna limitación relacionada con los días de máxima alerta en materia de incendios forestales para prevenir accidentes y riesgos.»*

*2. Estimación de impacto ambiental emitida por la Dirección Territorial en fecha 11 de abril de 2006, con el siguiente condicionante:*

*«Siguiendo las indicaciones realizadas desde la Sección de Ordenación Sostenible del Medio deberá tenerse en cuenta que el artículo 48.5 de la Ley 11/94, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, establece que el Consejo de Participación es un órgano colegiado de carácter consultivo. Por lo tanto resulta procedente revisar los artículos 18.1, 20.2.4 y 56.2 de la normativa del plan especial que confieren al Consejo de Participación capacidad para autorizar ciertas actuaciones.»*

*3. Informe remitido por la D.G de Patrimonio Cultural Valenciano y Museos, con fecha 30 de octubre de 2006, recibido con posterioridad a la celebración de la Comisión lnformativa, de carácter favorable condicionado a lo siguiente:*

*- La realización de una prospección arqueológica de la totalidad de los ámbitos afectados por las infraestructuras que se implantarán en el paraje. Una vez realizada la prospección, la Conselleria de Cultura deberá preceptivamente informar dichas infraestructuras imponiendo las condiciones que de sus resultas se revelen necesarias.*

*- Cualquier actuación dentro del entorno de protección de la Cova de Parpalló se someterá a la previa y preceptiva autorización de este Centro Directivo, de conformidad con lo normado en el artículo 35 de la Ley 4/98.*

*- Recordar que cualquier hallazgo de índole arqueológica deberá ser comunicado inmediatamente a la administración competente y que todas aquellas remociones de tierras que puedan afectar a posibles áreas con restos arqueológicos deberán contar con la debida autorización de esta Dirección General a tenor de lo dispuesto en el título III de la Ley 4/98.*

*- Deberán estudiarse e inventariarse los elementos del patrimonio etnológico presentes en el área, estableciéndose las correspondientes propuestas respecto de los mismos.*

*Sexto. La Homologación Modificativa del Plan General de Gandia se aprobó por la Comisión Territorial de Urbanismo el 11 de marzo de 1999.*

*Séptimo. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 15 de noviembre de 2006, acordó informar favorablemente el Plan Especial de Protección del Paraje Natural Parpalló-Borrell de Gandia, supeditando la elevación del expediente al conseller de Territorio y Vivienda, al cumplimiento de las siguientes condiciones: corregir el documento suprimiendo en los artículos 18.1, 20.2.4 y 56.2 de la normativa del plan especial, la referencia que confiere al Consejo de Participación capacidad para autorizar ciertas actuaciones, redacción y suscripción del documento por técnico competente, e incluir en el documento del plan especial, los condicionantes establecidos en el lnforme de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de fecha 30 de octubre de 2006.*

*Octavo. La Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, en sustitución de la directora general de Ordenación del Territorio, con fecha 5 de diciembre de 2006, resolvió considerar cumplimentado el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 15 de noviembre de 2006, relativo al Plan Especial de Protección del Paraje Natural Municipal del Parpalló-Borrell del municipio de Gandia.*

*Fundamentos de derecho*

*Primero. Considerando que el Paraje Parpalló-Borrell fue declarado, mediante Acuerdo del Consell de fecha 30 de abril de 2004, paraje natural municipal, teniendo por objeto este plan especial la regulación de los usos y la protección, conservación y puesta en valor de los elementos ambientales que se localizan en el citado paraje natural municipal se considera que este plan especial ha desarrollado correctamente el contenido de regulación de estos usos, de la protección y de la conservación de los elementos ambientales del citado paraje.*

*Segundo. El conseller de Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los planes de municipios de más de 50.000 habitantes, conforme a lo establecido en el artículo 6.e del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del*

*Consell de la Generalitat Valenciana, que aprueba el Reglamento de Organos Urbanísticos.*

*Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.*

*Resuelvo*

*Aprobar definitivamente el Plan Especial de Protección del Paraje Natural Parpalló-Borrell, de Gandia.*

*Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el conseller de Territorio y Vivienda en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la notificación de la misma, de acuerdo con lo establecido en los artículos 116.1 y 117.1 de la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; o, bien, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.*

*Valencia, a 10 de enero de 2007.-El conseller de Territorio y Vivienda, Esteban González Pons.*

*Normativa*

*Preámbulo*

*Habiéndose aprobado por parte del Consejo de la Generalitat Valenciana, con fecha de 30 de abril de 2004, el Paraje Municipal del Parpalló-Borrell, y de conformidad con lo previsto en el artículo 5 del Decreto de la Generalitat, en relación con lo que dispone el artículo 42 de la Ley de Parajes Naturales de la Comunidad Valenciana, se redacta el presente plan especial de protección como instrumento de planeamiento que regulará el régimen de uso, gestión y protección de este espacio natural, profundizando en la preservación del mismo, como elemento reconocido de lugar de interés comunitario por parte de la Generalitat Valenciana.*

*Mediante el presente plan especial se pretende reconocer la protección integral del Paraje Municipal del Parpalló-Borrell, todo ello en razón de la necesidad de conseguir por una parte la preservación de la fragilidad de sus valores paisajísticos, naturales, arqueológicos y patrimoniales y por otra, regular un régimen de utilización y goce por parte de todos los ciudadanos que posibilite la compatibilidad entre la enseñanza y la investigación y el uso lúdico y recreativo por la totalidad de los ciudadanos.*

*Se realiza, asimismo, una zonificación del paraje, según el grado de protección necesario y los valores más importantes a proteger,*

*diferenciando especialmente la zona del barranco del Parpalló (Zona III) donde se contemplan una mayor compatibilidad de usos, la (Zona I) de la cueva del Parpalló, donde se pretende la habilitación de un centro de acogida e interpretación del paraje y, finalmente, la ladera del Parpalló (Zona II) que dispone de un sistema de preservación mucho más estricto y riguroso, todo ello a los efectos de conseguir su pronta recuperación tras el incendio sufrido hace unos años.*

*Mediante este plan especial se consigue profundizar en la protección del paraje natural, ya otorgada por su condición de suelo no urbanizable de especial protección forestal, pormenorizándose cada uno de los usos permitidos y los prohibidos.*

*Se regulan los aspectos relativos a la repoblación y reforestación del paraje, el aprovechamiento cinegético del mismo, las características de los miradores y puntos de estancia, la práctica del senderismo, el excursionismo y la actividad deportiva del paraje, sin olvidar la investigación y el seguimiento ecológico del paraje.*

*Mención aparte merece el estudio y la elaboración por parte del Ayuntamiento de un plan de protección contra incendios, actuación que requerirá la actuación de todos los sectores implicados y la concienciación ciudadana a fin de conseguir la preservación de los valores del paraje mediante medidas de alerta y detección, así como de extinción de incendios.*

*Otro de los puntos especiales se encuentra en la extensión del paraje y las previsiones de futura ampliación por parte del Ayuntamiento, regulándose las distintas modalidades para que, mediante adquisiciones posteriores o convenios de colaboración entre los propietarios y el Ayuntamiento, se consiga una adhesión de la zona a los usos previstos en el plan.*

*Título I. Naturaleza y finalidad del plan especial.*

*Artículo I. Naturaleza del plan.*

*Este Plan Especial del Parpalló-Borrell se redacta al amparo de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 2.423, de 9 de enero de 1995), en adelante Ley 11/1994.*

*Artículo 2. Finalidad y objetivo.*

*1. De acuerdo con el artículo 42 de la Ley 11/1994 este plan especial tiene como finalidad definir y señalar el estado de conservación de los recursos naturales y ecosistemas dentro de su ámbito; señalar los regímenes que, en su caso, se hayan de aplicar a los espacios a proteger; fijar el marco para la ordenación integral de los espacios naturales protegidos incluidos a su ámbito; determinar las limitaciones que deban establecerse y los regímenes de ordenación de los diversos usos y las diversas actividades admisibles en el ámbito de los espacios protegidos y las áreas de amortiguamiento de impactos de aquéllos; promover la aplicación de medidas de conservación, restauración y mejora de los recursos naturales; y formular los criterios orientadores de*

*las políticas sectoriales y ordenadoras de las actividades económicas y sociales, públicas y privadas, para que sean compatibles con los objetivos de los planes especiales de protección de parajes naturales.*

*2. Para conseguir la finalidad establecida en el apartado 1 el plan especial debe ordenar la actividad humana y el patrimonio natural como partes integrantes de los procesos ecológicos que, de manera natural o influida por esa actividad, se dan en el Plan Especial del Parpalló-Borrell, de acuerdo con los objetivos siguientes:*

*a)Proteger y conservar los ecosistemas más notables, las especies y los procesos ecológicos que los conforman.*

*b)Proteger y conservar a las poblaciones de especies y variedades genéticas existentes que tengan carácter emblemático por su singularidad, fragilidad, representatividad y estado de conservación.*

*c)Asegurar el mantenimiento de los elementos y conjuntos del medio físico (geológicos, edafológicos e hidrológicos) y del patrimonio humano (cultural, histórico y arquitectónico) más remarcables.*
*d)En los terrenos donde sea razonadamente posible, y de manera especial en los terrenos forestados, favorecer la sucesión ecológica hacia las mencionadas comunidades de mayor interés, cuando convenga, mediante la restauración del medio natural.*

*e)En el resto del territorio favorecer el mantenimiento del paisaje rural de secano con usos sostenibles que respete las funciones de amortiguamiento y conexión biológica de los sistemas naturales de las montañas del entorno.*

*f)Tener en cuenta las limitaciones que representan las tendencias naturales, como el cambio climático, o antrópicas, como la contaminación atmosférica, que pueden limitar la consecución de los objetivos anteriores más allá de la capacidad de corrección de los gestores del paraje municipal.*

*g)Promover, canalizar y ordenar las demandas de actividades lúdicas y educativas, asegurando experiencias vivenciales a los visitantes que no pongan en peligro la conservación de los valores del paraje.*

*h)Prever mecanismos de información, sensibilización, participación y cooperación de la población local, el público y los agentes sociales destinados a promover la conservación y el uso sostenible del Paraje Municipal del Parpalló-Borrell.*

*i)Promover, canalizar y ordenar la actividad de estudio y educación en el paraje municipal.*

*Artículo 3. Ámbito.*

*El ámbito de este plan especial comprende parte del término de Gandia. El anexo 1 de esta normativa reúne la descripción completa de los límites de este ámbito y el plano de ordenación y zonificación los presenta gráficamente.*

*Artículo 4. Área de influencia socioeconómica del paraje.*

*1. Se declara como área de influencia socieconómica del paraje la zona situada en el término municipal de Gandia que dispone de una anchura de 100 metros y que rodea el perímetro del paraje y, asimismo, los terrenos de carácter privado enclavados en su interior.*
*2. Se determina asimismo la utilidad pública de los terrenos a los efectos de expropiación forzosa, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, así como de los convenios de colaboración que se puedan suscribir con la titularidad de los terrenos.*

*Artículo 5. Efectos.*

*1. El presente plan especial de protección es obligatorio y ejecutivo en todo lo que afecta a la conservación, protección o mejora de la flora, la fauna, los ecosistemas, el paisaje o los recursos naturales, y sus disposiciones prevalecerán sobre cualquier otro instrumento de ordenación territorial o física.*

*2. El planeamiento urbanístico y territorial que se apruebe posteriormente a la entrada en vigor de este plan especial deberá ajustarse a las determinaciones que éste incluya.*

*Artículo 6. Vigencia y revisión.*

*1. Las determinaciones de este plan especial entrarán en vigor el día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».*

*2. La revisión o modificación de las determinaciones del plan especial se podrá llevar a cabo en cualquier momento por haber cambiado suficientemente las circunstancias o los criterios que determinaron su aprobación, a propuesta del Consejo de Participación del Paraje.*

*3. No obstante el carácter indefinido del plan especial se determina una previsión de vigencia de 5 años, a partir de los cuales el Consejo de Participación analizará los objetivos fijados, los conseguidos, así como las nuevas directrices que entonces se adopten.*

*Artículo 7. Ampliación y revisión.*

*No se considerará revisión del plan especial la alteración de los límites de las zonas de protección señaladas en éste que pueda introducir el planeamiento urbanístico o, bien, las adquisiciones que el Ayuntamiento de Gandia mediante la expropiación forzosa, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto o mediante los convenios de colaboración que se adopten con las propiedades privadas, siempre que esta alteración suponga un aumento de las condiciones de protección o un incremento de la superficie protegida.*

*Artículo 8. Régimen de estimación del impacto ambiental.*

*1. De conformidad con lo previsto en el artículo 42 de la Ley 11/1994 y en los artículos 14 y 30 del Decreto 162/1990, de 12 de octubre, se acompaña como documento aparte, estimación de impacto ambiental.*

*2. Asimismo la construcción, rehabilitación o reforma necesaria para la habilitación de un centro de acogida o interpretación*

*requerirá el correspondiente estudio de impacto ambiental con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras.*

*3. Asimismo la instalación del depósito de agua previsto en el ámbito del paraje también requerirá estimación de impacto ambiental, según lo previsto en el anexo 2 del Decreto 162/1990.*

*Título II. Órgano gestor del Paraje Natural Municipal.*

*Artículo 9. Órganos gestores del plan.*

*De conformidad con la declaración del paraje municipal realizada con fecha 30 de abril de 2004, por parte del Consell de Gobierno Valenciano, la gestión del paraje municipal corresponde al Consejo de Participación del Paraje del Parpalló-Borrell.*

*Artículo 10. Del Consejo de Participación y de su funcionamiento.*

*10.1. El Consejo de Participación del Paraje Natural del Parpalló-Borrell tiene la consideración de órgano colegiado a los efectos de los artículos 22 al 27 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común («Boletín Oficial del Estado» número 285, de 27 de noviembre de 1992), en adelante Ley 30/1992, y su funcionamiento se regula de acuerdo con esta ley.*

*10.2. Se contempla una periodicidad de sesiones ordinarias de al menos 2 al año.*

*Título III. Normas generales de ordenación de usos y actividades para la conservación de los recursos naturales.*

*Capítulo I. Normas sobre protección de recursos y del dominio público.*

*Sección 1ª. Protección de las aguas.*

*Artículo 11. Marco general para la protección de las aguas.*

*La protección de las aguas en el ámbito de este plan especial se modifica con carácter general por la legislación marco existente al respeto, y de manera especial por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (en adelante Real Decreto 1/2001), y el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (en adelante Real Decreto 606/2003).*

*Artículo 12. Cauces, riberas y márgenes de barrancos y cursos fluviales.*

*1. Se mantendrán o se recuperarán las condiciones naturales de los cauces, sin que esté permitida su canalización permanente o dragado.*

*2. Queda prohibida, con carácter general, la extracción de áridos.*
*3. Tampoco se permite el pasto en los cauces y riberas de los barrancos temporales que permanezcan secos la mayor parte del año, ni el vertido o depósito permanente o temporal de cualquier clase de residuos sólidos, escombros o sustancias de cualquiera*

*naturaleza.*
*4. Se definen como zonas de alto valor ecológico, a los efectos previstos en este plan, la totalidad de los tramos correspondientes a las ramblas y barrancos contenidos en el barranco de Borrell.*

*Artículo 13. Vertidos de aguas residuales.*

*1. Los vertidos de aguas residuales y sus posibles efectos sobre las aguas superficiales y subterráneas vienen regulados, de manera general, por lo que dispone al respeto el Real Decreto Legislativo 1/2001. No se prevé ningún tipo de vertido nuevo en el perímetro del paraje natural, excepto el estrictamente necesario en el centro de acogida o interpretación.*

*2. La construcción de minidepuradoras biológicas o de oxidación total para el saneamiento de viviendas aisladas y de áreas recreativas sólo podrá ser autorizada cuando existan las garantías suficientes de que no comporten ningún riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas y existan razones justificadas que impidan su conexión a la red pública de alcantarillado. Los titulares de estas instalaciones quedan obligados a demostrar, cuando sean requeridos, el correcto estado de mantenimiento de las mismas. No se permite la instalación de fosas sépticas en el ámbito del presente documento.*

*Artículo 14. Aguas subterráneas.*

*No se permite establecer pozos, trincheras, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas residuales que puedan producir, por su toxicidad o composición química y bacteriológica, la contaminación de las aguas subterráneas.*

*Artículo 15. Captaciones de agua.*

*Sin perjuicio de aquello establecido en la legislación sectorial de aplicación la apertura de pozos o captaciones de agua en el ámbito del plan especial, o la modificación de los existentes, deberá contar con informe previo del Consejo de Participación del Paraje Municipal.*

*Sección 2ª. Protección del medio y el patrimonio físico y natural.*

*Artículo 16. Suelos.*

*En las zonas con suelos degradados por la erosión se favorecerán todas aquellas actuaciones que tiendan a su conservación (recuperación de la cubierta vegetal, restauración y mantenimiento de márgenes, bancales, muros de piedra y setos, mantenimiento de cultivos leñosos).*

*Se prohíben las transformaciones y las tareas agrícolas y, asimismo, se prohíbe la realización de aterramientos de suelos, excepto en proyectos de confección de desniveles y obras para el control de la erosión en suelos agrícolas.*

*Siempre que la realización de una obra vaya acompañada de la generación de desniveles por desmonte o terraplén será obligatoria la fijación de estos mediante repoblación vegetal con especies propias de la zona o elementos naturales. Se podrán permitir las*

*actuaciones de obra civil siempre que sean tratadas mediante técnicas de integración paisajística o utilizando muros de piedra.*

*Artículo 17. Formaciones y especies vegetales y de hongos.*

*Se consideran formaciones vegetales sujetas a las determinaciones de este plan especial todas aquellas que existen en el ámbito afectado y que se indican en el anexo ll correspondiente de este documento, incluidas las arvenses y ruderales asociadas a la actividad agrícola.*

*Artículo 18. Tala y recolección de vegetales y hongos.*

*1. Queda prohibida la recolección, el daño o la mutilación de los ejemplares de las especies vegetales y fúngicas del plan especial y la alteración de los sitios que contengan las comunidades vegetales reunidas al mismo artículo, excepto autorización expresa del Consejo de Participación, por razones fitosanitarias, para la mejora de las formaciones arboladas, para la reproducción de especies vegetales o para investigación.*

*2. Bajo un estudio científico-técnico previo, específico para la especie que corresponda, y que demuestre la viabilidad de un aprovechamiento sostenible, se podrá practicar la recolección de plantas silvestres de interés medicinal, previo informe favorable del Departamento de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Gandia y con la autorización expresa de éste.*

*Artículo 19. Gestión general de la vegetación.*

*1. Los trabajos de regeneración y recuperación de la cubierta vegetal tendrán por objetivo la formación y potenciación de las comunidades vegetales naturales características del ámbito del plan especial y la conservación de la flora endémica, rara o amenazada.*

*2. Las especies herbáceas, arbustivas y arbóreas potenciales que pertenecen a las formaciones naturales serán utilizadas para acelerar el dinamismo de la vegetación, la protección del suelo y el suministro de recursos genéticos de la vegetación.*

*3. No se permitirá la introducción y repoblación con especies exóticas invasoras, entendiendo éstas como toda especie, subespecie o variedad que no pertenezca o haya pertenecido históricamente a la vegetación silvestre del ámbito del plan especial.*

*4. Se permitirá la introducción de especies autóctonas que no existen actualmente en el ámbito del paraje natural, según lo dispuesto en el anexo II siempre y cuando se presente un plan aprobado por la administración competente en especies protegidas, y se requiere de estimación de impacto ambiental, de acuerdo con la Ley 3/1992, de 9 de diciembre, forestal, así como los procedimientos previstos al Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consejo de la Generalitat Valenciana.*

*Artículo 20. Protección de la fauna salvaje.*

*1. En aplicación del artículo 26.4 de la Ley 4/1989 no se permiten, con carácter general, y significativamente para las especies indicadas en el artículo 26 de estas normas, las*

*actividades que puedan comportar la destrucción o el deterioro irreversible de la fauna salvaje tales como la destrucción de nidos y madrigueras, comercio de huevos y ejemplares y la eliminación excesiva de la capa orgánica del suelo.*

*2. El Ayuntamiento de Gandia aprobará un plan de ordenación de la actividad cinegética (POAC), que regulará los siguientes extremos:*

*1) Creación de zonas de reserva, donde queda prohibida la caza.*
*2) Determinación, en su caso, cada temporada de un contingente de piezas a cazar para la totalidad del paraje.*

*3) Prohibición de delimitación de nuevos vedados para caza, así como la expresa prohibición de permitir la caza en terrenos libres.*

*4) Competencia del Ayuntamiento de Gandia, previa autorización del Consejo de Participación, para la ampliación de los períodos de veda, el cierre a efectos cinegéticos de los ámbitos susceptibles de un excesivo deterioro hasta su recuperación, así como las condiciones de caza cuando razones de orden biológico lo aconsejen, como son el control de las especies que su número excesivo pueda perjudicar la vegetación.*

*5) Regulación de los terrenos afectados por un incendio forestal.*
*6) Medidas oportunas de cara a la conservación y mejora de las poblaciones de las especies animales de interés del ámbito del plan especial, con prioridad por aquellas medidas que puedan favorecer un mayor número de especies a la vez.*

*7) Las autorizaciones excepcionales para el control de la población de especies potencialmente perjudiciales para la fauna silvestre o salud pública, mediante cualquier procedimiento de captura o muerte (vareos, esperas, métodos masivos o no selectivos, etc.), requerirán el informe favorable previo del Departamento de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Gandia.*

*8) Se determina como exclusiva zona para la practica de la caza la existente como Zona III (barranco de Borrell).*

*9) En la Zona I (Cueva del Parpalló) se admitirá únicamente la caza con perro y está totalmente prohibida la caza con armas.*

*Artículo 21. Repoblación o liberación de animales.*

*No se podrán repoblar o liberar especies animales exóticas €entendiendo como tal toda especie, subespecie o variedad que no pertenezca o haya pertenecido históricamente a la fauna del ámbito del plan especial€, excepto la utilización de especies para el control biológico de plagas que realice o autorice el Departamento de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Gandia.*

*En relación a las especies autóctonas catalogadas y protegidas, de conformidad con lo que se dispone en las normas legales de aplicación, la introducción y reintroducción de especies o la afirmación de poblaciones y la manera de realizarlas requiriere un plan de reintroducción, de acuerdo con los criterios establecidos por la Unión lnternacional de Conservación de la Naturaleza (UICN).*

*Artículo 22. Cerramiento de fincas.*

*Se prohíbe cualquier tipo de cierre, tanto penetrable cono no penetrable. En la franja de servidumbre pública de las vías de comunicación, y especialmente en la carretera de Barx cuando sea justificado por el riesgo de atropello de la fauna se admitirán los cerramientos no penetrables de cualquier longitud, preferentemente acompañados de medidas canalizadoras de la fauna hacia los pasos elevados o inferiores de estas vías de comunicación.*

*Artículo 23. Mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio.*

*Se fomentará el mantenimiento y la creación de nuevas masas forestales en las zonas dominadas por cultivos.*

*Sección 3ª. Protección del patrimonio humano.*

*Artículo 24. Patrimonio histórico y cultural.*

*1. En el ámbito del presente plan especial la protección del patrimonio histórico y cultural, incluido el patrimonio arqueológico y paleontológico, se modifica por lo que dispone la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 3.267, de 18 de junio de 1998).*

*2. Sin perjuicio del catálogo de cuevas de la Comunidad Valenciana previsto por el artículo 16.4 de la Ley 11/1994, se incluye la cueva de Parpalló, dentro de la protección otorgada por el bien de interés cultural (BIC) en la protección de la Ley 4/1998, de 11 de junio.*

*3. Las condiciones de protección del patrimonio geológico resultan de aplicación directa en lo que hace referencia a esta materia en el paraje natural.*

*4. Específicamente se prohíbe el aprovechamiento turístico de las cavidades del paraje, con la excepción de la zona de entrada a la cueva del Parpalló, que se podrá utilizar para actividades educativas y visitas guiadas al paraje, y para interpretación para los visitantes en general.*

*5. La práctica de la espeleología en cualquier cavidad del paraje requerirá la autorización del Ayuntamiento de Gandia.*

*6.Las recolecciones de flora, fauna y materiales geológicos de las cavidades y los accesos únicamente se admitirán con una finalidad científica y deberá ser autorizada por el Ayuntamiento de Gandia.*

*Artículo 25. Vías pecuarias.*

*1. Las vías pecuarias existentes en el ámbito del plan especial estarán sujetas a lo que disponen la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias («Boletín Oficial del Estado» número 71, de 24 de marzo de 1995), y el reglamento que la desarrolla, el artículo 17 de la Ley 11/94, y a las directrices establecidas en este plan especial.*

*2. Se considera protegida la vía pecuaria existente, denominada Cañada Real de Castilla, con una anchura en el primer tramo de 75,22 metros, y una longitud de 2.500 metros lineales y al segundo*

*tramo que dispone de una anchura de 37,61 metros y una longitud de 8.800 m².*

*3. Los tramos de todas las vías pecuarias que atraviesan el área de amortiguamiento en terrenos calificados como suelo no urbanizable de especial protección en el momento de aprobarse este plan especial mantendrán esta calificación en el futuro.*

*4. El Ayuntamiento de Gandia velará por el mantenimiento de las vías pecuarias existentes como espacios de uso ganadero. Además se deberán realizar las inversiones necesarias para adecuar las vías pecuarias a sus funciones de corredores ecológicos y a su uso educativo y recreativo.*

*5. De acuerdo con lo que se dispone el artículo 17 de la Ley 11/1994 la mencionada vía pecuaria que se cataloga de interés natural según el apartado anterior se incluirán en el Catálogo de Vías Pecuarias de Interés Natural de la Comunidad Valenciana, y no se pueden declarar innecesarias, ni alienarse o dedicarse a otros usos, incluso en el supuesto de haber perdido la utilidad para el tránsito del ganado o las comunicaciones agrarias.*

*Artículo 26. Conservación de los terrenos cultivados.*

*De acuerdo con la Ley 3/93, modificada en su artículo segundo por el artículo 32 de la Ley 10/1998, las zonas forestales no se podrán transformar en agrícolas ni ser considerados como tales.*

*En relación con los terrenos agrícolas enclavados en zonas forestales y, en particular, aquellos que el Plan de Prevención de Incendios Forestales considere como área cortafuegos, el Consejo de Participación del Paraje Natural habilitará los mecanismos oportunos para favorecer el mantenimiento por sus valores ecológicos y paisajísticos y de protección ante la erosión y los incendios forestales.*

*Los márgenes de piedra funcionales o derribados asociados a antiguos bancales o por la corrección de procesos erosivos en terrenos agrícolas o márgenes de pistas y carreteras son de especial interés en el ámbito del plan especial. Las piedras que se utilizan para su restauración deberán provenir de pedreras legalizadas y deberán tener textura porosa por facilitar el asentamiento de vegetación.*

*Los márgenes se construirán sin rejuntar la cara exterior, y haciendo salientes regulares por los que pueda escalar la fauna. Se procurará que la estructura del muro tenga galerías naturales para pequeños mamíferos, mediante la colocación de tubos a diferentes alturas que se retirarán una vez consolidado el muro.*

*Artículo 27. Ganadería.*

*Se prohíbe, a excepción de la utilización de la vía pecuaria de la cañada Real de Castilla, la actividad ganadera, como, también, el pastoreo a todo el perímetro de protección del paraje natural, todo ello en razón a una especial protección a causa de su fuerte índice de erosión o a la presencia de especies que puedan resultar perjudicadas por la practica ganadera.*

***Per la Modificació del Pla Especial de Protecció del Paratge Natural Parpalló-Borrell (PP-678),*** *aprovada pe Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 3 de juliol de 2008, "Es permetrà l'entrada de ramat prèvia autorització de l'Ajuntament de Gandia, amb la finalitat de mantenir en correcte estat totes les àrees netejades mitjançant tractaments silvícoles, ja que es requereix un manteniment periòdic d'aquestes zones perquè continuen realitzant la seua funció de prevenció d'incendis forestals. Per a poder obtenir autorització es presentarà un estudi on es dispose el recorregut que realitzarà el ramat, el nombre de caps, la freqüència i el període de permanència a cadascuna de les zones, etc.*

*El ramat tan sols s'introduirà durant el mesos de novembre-gener i de març a maig, amb la finalitat de poder eliminar la possible vegetació herbàcia o arbustiva que rebrota i germina després de les pluges de tardor i primavera, i així poder mantenir netes les faixes auxiliars.".*

*Sección 4ª. Actividad forestal.*

*Artículo 28. Marco general para la actividad forestal.*

*La actividad forestal en el ámbito de este plan especial se regirá de manera general por las disposiciones de la Ley 3/93, modificada en su artículo segundo por el artículo 32 de la Ley 10/1998, y del Decreto 98/1995, sin perjuicio de las demás disposiciones de esta sección.*

*Artículo 29. Terrenos forestales.*

*Se declararán de dominio público por el Consell de la Generalitat a los efectos previstos en la legislación forestal los terrenos forestales de propiedad pública incluidos en el ámbito del plan especial.*
*Se declararán como montes protectores aquellos terrenos forestales de propiedad privada que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 22.1 del Decreto 98/1995.*

*Asimismo el Ayuntamiento de Gandia, en materia de espacios naturales, podrá proponer la declaración como zona de actuación urgente (ZAU) aquellos terrenos forestales donde se dé alguno de los supuestos previstos por el artículo 59 del Decreto 98/1995.*

*En los catálogos de la Comunidad Valenciana de montes de dominio público y de utilidad pública, y de montes protectores, se deberá hacer constar la afección total o parcial de los terrenos catalogados en el ámbito del presente plan especial.*

*De conformidad con el artículo 103 del Decreto 98/1995, la Administración iniciará las acciones oportunas para incorporar al patrimonio de la Generalitat los terrenos forestales o agrícolas abandonados que no se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad.*

*Se deberá proceder en el término más breve posible a la delimitación y el amojonamiento de los terrenos forestales de propiedad pública existentes en el ámbito de este plan especial. En aquellos montes públicos ya amojonados y jalonados a la entrada en vigor del presente plan se procederá a la revisión de los hitos y su restitución en caso necesario.*

*Artículo 30. Repoblación forestal.*

*1. La repoblación de terrenos forestales no catalogados a iniciativa de sus titulares deberá contar con la autorización del órgano competente en materia forestal y con el informe previo favorable del órgano competente en materia de espacios naturales protegidos.*

*2. De acuerdo con el artículo 63 del Decreto 98/1995, en el caso de montes catalogados, será necesario redactar un proyecto de repoblación que deberá ser aprobado por la administración forestal.*

*Estos proyectos de repoblación deberán contar con el informe previo favorable del órgano competente en materia de espacios naturales protegidos. Los proyectos de repoblación se redactarán, siguiendo las directrices establecidas en la Orden de 16 de mayo de 1996, de la Conselleria de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se aprueban las directrices técnicas básicas para las actuaciones de forestación o repoblación forestal en la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 2.780, de 28 de junio de 1996), en adelante Orden de 16 de mayo de 1996.*

*3. El material vegetal utilizado en las repoblaciones deberá cumplir los requisitos exigidos en el anexo II de la Orden de 16 de mayo de 1996, así como en la Orden de 19 de febrero de 1997, de la Conselleria de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se establecen las normas relativas a la procedencia y los patrones de calidad de los materiales de reproducción que se utilizan con finalidades forestales en el territorio de la Comunidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 2.946, de 6 de marzo de 1997). Asimismo, deberá proceder de una región o dominio de procedencia (definidas en la norma antes mencionada) que incluya el territorio donde se realizara la repoblación, teniendo en consideración la existencia de vivero propio de planta forestal en el paraje natural.*

*Artículo 31. Incendios forestales.*

*1. Sin perjuicio de la legislación sectorial correspondiente, en el Plan Especial del Parpalló-Borrell, coincidente en el ámbito del plan especial es de aplicación el Plan de Prevención de Incendios Forestales aprobado por la Orden de la Conselleria de Medio Ambiente de la Generalitat de 22 de septiembre de 1994 («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 2.375, de 27 de octubre de 1994), y modificada por Orden de 9 de enero de 1995 («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» 2.454, de 21 de febrero de 1995).*

*Complementariamente es de aplicación el Plan de Silvicultura Preventiva de lncendios en los Sistemas Forestales de la Comunidad Valenciana.*

*2. El Ayuntamiento de Gandia, mediante las áreas de la Policía Local, el Departamento de Medio Ambiente, el Consejo de Participación del Paraje y el Consorcio de Bomberos y Protección Civil de la Generalitat Valenciana redactarán un Plan de Prevención de lncendios (PPI), que necesariamente deberá estudiar:*

*a) Delimitación de franjas lineales de defensa con escasa vegetación y baja combustibilidad, según la superficie que se considere conveniente, para que un eventual incendio no afecte más que esta zona reticular.*

*b) Análisis de la entrada de viento seco y cálido de poniente, donde puede incidir de forma más especial un potencial riesgo de incendio.*

*c) Programas de poda y siega selectiva de elementos pirófitos.*

*d) Estudio de las infraestructuras viarias, pistas forestales o caminos tanto por su utilidad como cortafuegos como para el tránsito de vehículos de extinción de incendios, infraestructuras que necesitarán sea estudio o estimación de impacto ambiental.*
*e) Puntos de abastecimiento de agua, entre los que se sitúa la balsa prevista en el plan especial, pero debería analizarse el estudio de otros, haciéndose constar los metros cúbicos, así como sobre la posibilidad de llenarse por aguas pluviales.*

*f) Habilitación de un punto de vigilancia fijo por la alerta y detección de incendios.*

*g) Programas de formación de voluntariado.*

*En todo el ámbito del plan especial sólo podrán realizarse las infraestructuras de defensa contra incendios forestales previstas en los planes indicados en el apartado anterior.*

*Para prevenir el riesgo de incendio deberán observarse las disposiciones del Decreto 98/1995, y más concretamente de los artículos 145 y 146, sin perjuicio de lo que disponen los planes locales de quemas.*

*De conformidad con el artículo 157 del Decreto 98/1995 la Administración promoverá la recuperación de la cubierta vegetal en los terrenos forestales incendiados mediante convenios con los propietarios, subvenciones o a iniciativa propia, cuando no sea previsible la regeneración natural a medio plazo.*

*Sección 5ª. Caza.*

*Artículo 32. Marco general de caza.*

*1. La caza está permitida en el ámbito del plan especial, sujeta a los períodos y condiciones establecidos en la legislación sectorial específica y en los artículos del presente plan especial.*

*2. Pueden ser objeto de caza las especies, que lo son con carácter general en la Comunidad Valenciana, según la legislación sectorial aplicable.*

*3. Con la finalidad de garantizar la supervivencia de determinadas especies faunísticas amenazadas la Conselleria competente en medio ambiente protegidos podrá establecer limitaciones a la actividad cinegética y piscícola en un determinado territorio y durante un determinado período de tiempo.*

*Artículo 33. Ordenación cinegética.*

*1. En atención al artículo 27 el Consejo de Participación promoverá la redacción de un plan de ordenación de los recursos cinegéticos (PORC) del Paraje Natural Municipal de Parpalló-Borrell para el conjunto del ámbito de este plan especial, todo ello según la Ley 13/2004, de 27 de diciembre, de Caza, de la Generalitat Valenciana.*

*2. Para cada una de estas áreas se establecerán las prevenciones y determinaciones precisas para definir, en su caso, su régimen de aprovechamiento, criterios para su conservación y mantenimiento de las poblaciones cinegéticas y de la biodiversidad en general. El plan tendrá en cuenta y buscará la adaptación con las áreas de caza existentes y sus documentos específicos de gestión y aprovechamiento cinegético, y con las medidas de mejora para la fauna salvaje que promueve el paraje natural.*

*3. El plan especial fijara también los términos para su revisión.*

*4. La ordenación cinegética en el ámbito del plan especial tiene por finalidad el mantenimiento del equilibrio biológico de las diferentes especies animales. Con la finalidad de garantizar la consecución de este objetivo se deberá establecer en cada área de cacería una zona de reserva donde no se practicará la caza. Como criterio general se procurará hacer coincidir las zonas de reserva de área de cacería contiguas y se ubicarán preferentemente en las zonas con mayor categoría de protección del plan especial.*

*Artículo 34. Gestión cinegética.*

*1. La instalación de abrevaderos, comederos y sembrados para las especies cinegéticas y la fauna salvaje en general es prioritaria en el ámbito del plan especial. La administración competente, en los terrenos de su propiedad, y la propiedad privada podrán fomentar estas acciones, para las que se podrán habilitar ayudas.*

*2. Sin perjuicio de lo que se dispone en la regulación sectorial sobre períodos de veda y especies cinegéticas en la Comunidad Valenciana la conselleria competente podrá determinar en el ámbito del plan especial, si lo requiere el estado de los recursos cinegéticos, limitaciones específicas en las especies abatibles y períodos hábiles.*

*3. En los terrenos forestales que hayan sufrido los efectos de un incendio no se permitirá el aprovechamiento cinegético en los dos años siguientes. El Ayuntamiento de Gandia podrá prorrogar este período si lo considera necesario para una adecuada protección de la fauna o para evitar que se vea perjudicado el proceso de regeneración del monte.*

*Sección 6ª. Otras actividades primarias.*

*Artículo 35. Actividades extractivas y mineras.*

*No se admite ningún tipo de explotaciones mineras realizadas en cielo abierto en todo el ámbito del plan especial. El Ayuntamiento de Gandia velará por la restauración de pequeñas pedreras con la actividad ya finalizada existentes en el ámbito del presente documento.*

*Artículo 36. Apicultura.*

*La apicultura melífera y polinizadora está permitida en la Zona I y II, todo ello de acuerdo con los artículos 30 y siguientes de la Ley 3/1993 y el Decreto 33/2000, de 28 de marzo, del Gobierno Valenciano, sobre medidas para limitar la polinización cruzada entre plantaciones de cítricos.*

*Sección 7ª. Planeamiento urbanístico, edificaciones y propiedad.*

*Artículo 37. Urbanismo.*

*1. Los terrenos actualmente declarados suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP) mantendrán esta calificación a los efectos urbanísticos.*

*2. La clasificación de nuevo suelo urbanizable o urbano en el ámbito del plan especial no sólo no podrá hacerse en el ámbito del paraje, sino tampoco en el área de influencia económica.*

*Artículo 38. Edificaciones en medio rural.*

*1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo que establece la Ley 10/2004, de 10 de diciembre, de Suelo No Urbanizable, no se permite la construcción de edificaciones de nueva planta de ninguna clase en el ámbito del paraje natural.*

*2. Tampoco se permite en el ámbito del plan especial, la rehabilitación o reconstrucción de las construcciones existentes ni tampoco ningún tipo de obra de reforma que pueda aumentar el valor de las mismas.*

*3. Se consideran como excepciones el centro de acogida o interpretación en la Zona I, así como la rehabilitación, si es preciso, de la construcción actualmente en escombros y existente en el área de influencia socioeconómica, previa estimación o estudio de impacto ambiental como centro de recepción.*

*Artículo 39. Edificaciones de nueva planta ligadas a las actividades de centro de interpretación y acogida.*

*La construcción de la edificación destinada a centro de interpretación y acogida se ajustará a las siguientes Determinaciones:*

*- La altura máxima será de 3 metros.*

*- Deberá tener adecuadamente resueltos el acceso rodado con la red viaria y de pistas forestales existente, el aparcamiento, el abastecimiento y la recogida de agua y la eliminación y la depuración de toda clase de residuos y vertidos.*

*- Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas y se prohíbe la impermeabilización de estos materiales bituminosos de colores oscuros o cualquier otro revestimiento no adaptados a las características del medio en cuanto a su incidencia visual, excepto que éstos sean recubiertos o blanqueados.*

*- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.*
*- La cobertura de las edificaciones necesariamente deberá ser en*

*teja cerámica de la zona, o en una azotea cerámica no visible desde el nivel del terreno.*

*- El tratamiento del espacio exterior de las edificaciones alterará el mínimo posible la orografía y la vegetación preexistentes y no podrán significar la modificación de su naturaleza primitiva.*

*- El uso de jardinería y vegetación facilitará la integración de las construcciones y elementos artificiales en el entorno natural.*

*Sección 8ª. Red viaria y circulación.*

*Artículo 40. Clasificación de la red viaria.*

*1. Se clasifica la red viaria del plan especial en las carreteras, pistas y senderos que discurren por este territorio.*

*a) La red básica de carreteras queda formada por la carretera CV-675, de libre utilización por toda clase de vehículos.*

*b) En el ámbito del paraje natural el tránsito por estas vías está prohibido, sin perjuicio del derecho de acceso de la propiedad, de los servicios técnicos del paraje natural y de la Administración en general o autorizados por el Ayuntamiento.*

*c) En los senderos e itinerarios naturalísticos sólo se permite el tránsito a pie, excepto cuando discurren por pistas forestales del área de influencia. Las determinaciones específicas para los senderos e itinerarios del paraje natural vienen reguladas por el plan especial.*

*Los caminos y senderos con derecho de paso tienen carácter de libre uso público, y no se permitirá su eliminación o modificación sin justificación y sin proveer un derecho de paso alternativo.*

*Se determina el interés de las siguientes veredas:*

*- Camino de Borell hasta el Mirador del Portalet.*

*- Sendero de la Basseta Roja hasta el Coll dels Caragols.*

*- Sendero del barranc Tancat.*

*- Sendero desde el Coll de la Caldereta hasta la Peña Negra.*

*- Sendero desde el Coll de la Rafela hasta el Centro de lnterpretación.*

*2. El Ayuntamiento de Gandia iniciará los trámites para inscribir todas estas veredas a la red, así como al Registro Público de Senderos que contempla el Decreto 179/2004, de 24 de septiembre, de la Generalitat Valenciana, que regula el senderismo y los deportes de montaña.*

*Artículo 41. Circulación.*

*1. Con carácter general se prohíbe circular con vehículos con o sin motor, incluidos los agrícolas y forestales, fuera de las carreteras y caminos, a excepción de las tareas propias de los campos de cultivo.*
*2. Se prohíbe la realización de competiciones deportivas de vehículos con o sin motor, tal como rallys, carreras de trial, etc.*

*3. En el ámbito del paraje natural queda prohibida la realización de competiciones deportivas de vehículos con o sin motor en caminos forestales y agrícolas.*

*Sección 9ª. Infraestructuras.*

*Artículo 42. Requisitos para las actuaciones de infraestructures.*

*1. Con el fin de determinar la preservación del paraje natural se determina una prohibición general respecto a la instalación de cualquier infraestructura.*

*2. Se determinan como excepciones a lo previsto en el apartado anterior el centro de interpretación, parking, veredas y balsa de protección contra incendios, que exigirán estimación o estudio de impacto ambiental, según la afección que se realice según los términos del Decreto 192/1990.*

*3. Para el supuesto de una necesidad inevitable por medios técnicos de afectar por una red de infraestructura el ámbito territorial del paraje éstas se realizarán de forma subterránea.*

*Artículo 52. Corredores de localización de infraestructuras.*

*1. Asimismo se contempla junto a la red viaria de la carretera Gandia-Simat de la Valldigna (CV-675, W-1083) un corredor de servicios de 25 metros a cada uno de los ejes viarios periféricos, donde será necesario que se localice la infraestructura necesaria.*

*2. Cualquier actuación de instalación de infraestructuras debería adjuntar el correspondiente estudio o estimación de impacto ambiental.*

*3. La realización, en su caso, de futuras actuaciones infraestructurales de carácter lineal, como tendidos eléctricas y de comunicaciones, gaseoductos o conducciones deberán dirigirse con carácter prioritario y necesario hacia estos corredores. En cualquier caso los corredores de localización de infraestructuras deberán evitar, siempre que sea posible, la fragmentación de las unidades de vegetación natural de carácter forestal, arbustivo o herbáceo existentes.*

*Título IV. Normas relativas al uso público y a la educación ambiental.*

*Sección primera. Normas sobre actividades recreativas y educativas.*

*Artículo 53. Horarios del paraje.*

*El acceso al paraje, en aquellos lugares en que se permite, será libre en todo el horario diurno, desde el alba al crepúsculo. En horario nocturno se permite el tránsito por la red de carreteras del paraje para acceder a las zonas de uso público, y la estancia en éstas. El uso de los itinerarios y la senda del paraje y la estancia en zonas diferentes de las de uso público requiriere la previa comunicación al Consejo de Participación. Se excluye de esta norma a los servicios del paraje los propietarios de fincas particulares y las personas que éstos certifiquen.*

*Artículo 54. Uso público y protección de los recursos naturales.*

*En las zonas en regeneración, así indicadas mediante rótulos, del paraje queda prohibido el tránsito de visitantes y las actividades de uso público de manera general. En las zonas de mayor frecuentación los rótulos añadirán la indicación «Acceso restringido».*

*Artículo 55. Puntos de estancia y miradores.*

*1. Son puntos de estancia los lugares localizados en rincones del paraje donde los visitantes acostumbran a realizar paradas cortas para descansar, o admirar el entorno, tal y como se indica en el plano de gestión y zonificación. Los puntos de estancia podrán ser acondicionados con los siguientes elementos:*

*- Bancos, rústicos y adecuados al entorno.*

*- Plafón interpretativo con información del paraje.*

*- Señales indicadoras de itinerarios del paraje.*

*- Senda, barreras y otros elementos para evitar la dispersión de los visitantes.*

*2. Son miradores del paraje los lugares localizados en puntos con vistas panorámicas y gran amplitud visual, tal y como se indican en el plano de gestión podrán estar condicionados con los siguientes elementos:*

*- Plafones de interpretación del paisaje.*

*- Senda, barreras y otros elementos para evitar la dispersión de los visitantes y el riesgo de accidentes.*

*- Las mesas y bancos del paraje seguirán las tipologías que se vienen utilizando, de diseño rústico.*

*Cualquier clase de mesa o banco que siga una tipología diferente de ésta requiriere la autorización expresa del director-conservador para incorporarla en proyectos o actuaciones del paraje.*

*- Los puntos de estancia son los lugares recomendados para pic-nic en el paraje. Cuando se haga pic-nic fuera de estas áreas se deberán respetar las limitaciones de paso establecidas por este plan especial.*

*Artículo 56. Senderismo y excursionismo.*

*1. La práctica del senderismo y el excursionismo queda limitada y circunscrita a los itinerarios del paraje.*

*El tránsito por sendas o caminos diferentes de éstos no está prohibido, pero no se promoverá y se disuadirá a los visitantes de utilizarlos. La apertura de nuevos itinerarios y senda de acceso deberán ser sometidas a un informe preceptivo del Consejo de Participación del Paraje.*

*En los itinerarios y senda permitidas se permanecerá en el camino existente y ya chafado y se evitará la creación de sendas secundarias o la ampliación de la senda.*

*2. El paraje natural promoverá las técnicas de senderismo y excursionismo con mínimo impacto entre los visitantes del centro*

*de información y de las visitas guiadas del paraje. De manera orientativa éstas incluyen:*

*a) Respetar las normas de uso público establecidas en el paraje.*

*b) Evitar recolectar frutos de bosque.*

*c) Preparar la excursión de manera que los embalajes, botellas, latas, etc., sean mínimos, y así evitar tener más basuras para llevarse a casa después.*

*d) Llevar bolsas extra para guardar sobrantes, recoger basuras, etc.*

*e) En senda e itinerarios estrechos, caminar en hilera de uno para evitar ampliar los caminos.*

*f) Avisar a los compañeros de la presencia de pequeños animales o plantas delicadas en el camino, para prevenir que sean chafados.*

*g) Colaborar en recoger las basuras que otros visitantes han abandonado en zonas remotas del paraje.*

*h) Respetar las barreras, señales y otros objetos a las propiedades públicas y privadas.*

*Artículo 57. Sobre el uso general.*

*1. La visita y el desplazamiento por el paraje natural será libre y gratuita por las carreteras, caminos y pistas, sin otras limitaciones que las que pueda imponer espacial o temporalmente el Ayuntamiento de Gandia de cara a preservar los valores naturales del paraje. Estas limitaciones no serán efectivas para los propietarios de las fincas, que podrán transitar libremente por caminos o pistas cuyo trazado se encuentre totalmente o parcialmente dentro del perímetro de sus respectivas fincas.*

*2. Los visitantes del paraje natural observarán estrictamente durante su estancia cuantas directrices y recomendaciones les sean hechas saber por la Conselleria de Medio Ambiente o el personal a su servicio.*

*3. En cualquier caso los visitantes deberán tener una conducta respetuosa con el medio ambiente:*

*a) Transitarán por los caminos, carreteras o senda autorizadas, y se abstendrán de efectuar recorridos campo a través.*

*b) Los desplazamientos se realizarán cumpliendo las limitaciones que según la vía se establezcan a determinados medios de transporte.*

*c) Los visitantes no deberán molestar los animales ni intentarán su captura.*

*d) Los visitantes no recolectarán ninguna especie vegetal ni viva ni muerta.*

*e) Se prohíbe encender fuego con carácter general en todo el ámbito del paraje.*

*f) Se prohíbe tirar papeles, plásticos o cualquier otro tipo de residuos al suelo, y deberán utilizar a este efecto los contenedores distribuidos por el paraje.*

*g) Los vehículos de los visitantes utilizarán los aparcamientos habilitados en el paraje natural para su estacionamiento y se abstendrán de hacerlo fuera de las vías rodadas.*

*4. Los órganos gestores y administradores del paraje podrán, a instancia de los servicios técnicos, cuando así lo estimen conveniente, delimitar puntualmente aquellos sectores del territorio de acceso público donde se controlará, con carácter transitorio, la permanencia y el tránsito de personas o vehículos por razones ecológicas, como, por ejemplo, áreas de cría, ecosistemas en regeneración y áreas de mayor concentración faunística.*

*Articulo 58. Sobre el uso didáctico.*

*1. El uso didáctico constituye uno de los objetivos principales del paraje natural.*

*2. La visita didáctica e individualizada en el paraje natural será libre y gratuita, y contará con la única limitación de las restricciones de paso que puedan establecerse en determinados espacios y períodos. El Ayuntamiento promocionará este tipo de visitas por medio del Centro de Interpretación y el diseño de itinerarios autodidácticos.*

*3. Para la visita de grupos organizados, escolares o no, habrá de solicitarse autorización previa al Departamento de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Gandia con el objeto de no colapsar el normal desarrollo del servicio y diseñar un programa cuyo contenido esté de acuerdo con las características y el nivel de los visitantes.*

*Artículo 59. Sobre las actividades deportivas.*

*1. Se permite la realización de prácticas deportivas que se desarrollen de forma individualizada sobre las vías de libre acceso.*

*2. Cualquier actividad deportiva que requiera la instalación de medios artificiales, incluso provisionales, en el paraje natural, necesitará la autorización de la Conselleria de Medio Ambiente, además de la de los propietarios afectados.*

*3. En todos los casos quedan prohibidas las prácticas deportivas individualizadas con vehículos de motor fuera de carreteras asfaltadas.*

*4. La realización de cualquier tipo de competición deportiva dentro del paraje natural requiriere la autorización previa del Ayuntamiento de Gandia, que podrá imponer las limitaciones que considere necesarias para la correcta conservación de los recursos naturales del paraje.*

*5. En la solicitud de autorización se especificarán las características de la actividad, fechas, medidas de seguridad previstas, limitaciones específicas de cara a la conservación y preservación de los recursos naturales, habilitación de áreas de localización de espectadores, etc.*

*6. Queda prohibido el establecimiento de finales de etapa de competiciones ciclistas en el ámbito del paraje natural.*

*7. Se permite la realización de recorridos a caballo sobre pistas, caminos y sendas existentes en el paraje natural. La presencia de grupos formatos por más de 10 jinetes requiriere la autorización del Ayuntamiento de Gandia.*

*8. El Ayuntamiento de Gandia se reserva el derecho de revocar las autorizaciones concedidas si así lo aconseja el interés por la conservación del paraje.*

*Artículo 60. Tránsito y aparcamiento en el paraje natural.*

*1. La circulación con vehículos a motor, bicicleta, caballo u otros medios diferentes de ir a pie sólo se permite en las carreteras de acceso al paraje, con excepción de los propietarios que transitan por sus fincas, los servicios del paraje en general, y personas expresamente autorizadas por escrito por el director-conservador.*

*2. Para la circulación de los vehículos de los propietarios de los terrenos y del servicios del paraje, en las pistas de éste, se establece una velocidad máxima permitida de 30 km/h, tal y como ya aplica con carácter general a los terrenos forestales el Decreto 183/94, de 1 de septiembre, por el que se regula la circulación de vehículos por terrenos forestales.*

*3. El Ayuntamiento de Gandia podrá delimitar puntualmente 15 sectores del territorio de acceso público donde se controlará, con carácter transitorio, la permanencia y el tránsito de personas o vehículos por razones ecológicas, como, por ejemplo, áreas de cría, ecosistemas en regeneración y áreas de mayor concentración faunística.*

*Artículo 61. Usos prohibidos y permitidos.*

*En todo el ámbito del plan especial se consideran como usos prohibidos los siguientes:*

*- Campings y zonas de acampada.*

*- Servicios de hostelería y alojamiento con carácter de turismo rural y ecoturismo.*

*- Albergues y casas de colonias.*

*- Instalaciones turísticas y actividades de alojamiento.*

*- Áreas recreativas sombreadas con paelleros, mesas, zona de ocio...*

*Sección 1ª. Investigación y seguimiento.*

*Artículo 62. Actividades de investigación y seguimiento ecológico. 1. La investigación científica, en todos los ámbitos, es una pieza clave para conseguir los objetivos de este plan especial y asegurar la correcta gestión para la conservación y el uso sostenible de la diversidad biológica. Por ello el Ayuntamiento de Gandia promoverá activamente una colaboración con los centros de búsqueda y los investigadores que asegure una actividad investigadora adecuada a las necesidades del plan especial.*

*2. En función de sus disponibilidades el paraje natural desarrollará un programa de seguimiento ecológico en el ámbito del*

*PE que contribuya a orientar la gestión y la planificación. La propiedad deberá facilitar el acceso a las fincas de los técnicos responsables de este programa, previa acreditación. El paraje natural notificará oportunamente a las propiedades afectadas las actividades de seguimiento a realizar y los parámetros medidos.*

*Artículo 63. Sobre el uso científico.*

*1. Serán consideradas actividades científicas las actividades relacionadas directamente con la investigación y la obtención de información sobre el medio natural o las actividades humanas y realizadas por personas ligadas a centros de búsqueda institucionales o privados, administración ambiental, universidades o centros de enseñanza y otros organismos públicos, privados o asociaciones, con capacidad para desarrollar trabajos de investigación.*

*2. Todo proyecto de investigación que se realice en el paraje deberá ser autorizado por el Departamento de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Gandia. En caso de investigaciones arqueológicas las actividades deberán ser autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Histórico Artístico de la Conselleria de Cultura.*

*3. Para solicitar la autorización correspondiente el promotor deberá entregar una memoria en la que se detallan los objetivos, la metodología, planes de trabajo y relación de personas que intervienen en el estudio. Esta memoria irá acompañada de un resumen de la financiación de los trabajos y entregarán una copia del informe definitivo al paraje.*

*Artículo 64. Seguimiento.*

*1. Para el seguimiento de los estudios la Conselleria de Medio Ambiente podrá solicitar valoraciones periódicas del estado de la investigación, así como del grado del cumplimiento de las previsiones realizadas.*

*2. Los investigadores, una vez concluidos los trabajos, entregarán una copia del informe al Ayuntamiento de Gandia y pasarán a formar parte del fondo documental y bibliográfico del paraje.*

*3. El programa de seguimiento se difundirá a los visitantes del paraje natural, así como las universidades, centros de investigación, asociaciones y personas interesadas.*

*4. El paraje natural y el Ayuntamiento de Gandia recibirán los ejemplares necesarios de todas las publicaciones que se deriven de la investigación realizada en el ámbito del plan especial.*

*Título VII. Homologación del anagrama y la señalización del paraje.*

*Artículo 65. Distintivo del Paraje Municipal de Parpalló-Borrell.*

*1. Se crea el distintivo «Parpalló-Borrell», con su registro correspondiente, para aquellas actividades turísticas y de alojamiento rural y para los servicios de educación ambiental y cultural y de actividades lúdicas que se desarrollan en el ámbito del Plan Especial del Paraje del Parpalló-Borrell.*
*2. El Consejo de Participación podrá autorizar el uso y desarrollar este distintivo en la forma de un logotipo*

*identificativo u otras estrategias, al cual podrán acceder y utilizar para su promoción los productos y actividades citadas al punto anterior.*

*Artículo 66. Tipo de señales.*

*1. Las tipologías básicas de señalizaciones del paraje son las que aparecen en el proyecto de señalización de los parajes naturales de la Comunidad Valenciana. De acuerdo con el mencionado proyecto estas señalizaciones son las siguientes:*

*a) Señales de acceso y de límites: Incluyen monolitos de entrada al paraje, señales direccionales en el centro de información, aparcamiento y otros servicios, monolitos peatonales de acceso al paraje, señales peatonales de acceso secundarias y señales de límites.*
*b) Señales en ruta: lncluyen señales peatonales de inicio de ruta, señales peatonales direccionales para una ruta y señales peatonales posicionales.*

*c) Señales externas: Incluyen señales posicionales y direccionales para facilitar el acceso al paraje.*

*2. En el caso de otras señales no incluidas en las anteriores y que sean necesarias para la adecuada gestión del paraje la Conselleria competente en medio ambiente propondrá un diseño coherente con el modelo general.*

*3. Se prohíbe la colocación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza, con hasta publicitarios, incluyendo la publicidad soportada directamente o construida tanto sobre elementos naturales del territorio (peñascos, árboles o laderas), como sobre las edificaciones. Serán admitidas únicamente las tipologías de indicadores previstas en el apartado anterior, con la excepción de las señalizaciones propias de las carreteras, las fincas particulares del paraje y, excepcionalmente, las sendas GR y PR. En las señalizaciones del propio paraje natural se permitirán pequeñas inscripciones de un máximo de 30 × 30 cm de las empresas e instituciones colaboradoras en el patrocinio del paraje.*

*4. Como indica el plano de gestión y zonificación son puertas de entrada al paraje los puntos principales de acceso de los visitantes, situados en carreteras, pistas o senda que se grafían en el plano indicado.*

*Artículo 67. Publicidad estática.*

*1. Se prohíbe la colocación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluyendo la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio o sobre las edificaciones. Se admitirán, únicamente, los indicadores instalados por el Ayuntamiento de Gandia y las actividades, establecimientos y lugares que por su dimensión, diseño y colocación sean adecuados a la estructura ambiental donde se instalen, así como todos los de carácter institucional que se consideren necesarios para la correcta gestión del paraje.*

*2. Se consideran fuera de ordenación los elementos de publicidad actualmente existentes y que se encontrarían en contradicción con lo dispuesto en el punto anterior, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, si éstas existieran, y deberá procederse a su desmantelamiento una vez finalizados los plazos de concesión.*

*3. Asimismo, el titular de éstas no podrá realizar actuación de restitución o mejora alguna en los carteles mencionados.*

*Título VIII. Régimen sancionador.*

*Artículo 68. Régimen de infracciones y sanciones.*

*Este plan especial se remite en cuando al régimen de infracciones y sanciones a lo previsto en la Ley 11/1994, de espacios naturales; la Ley de Protección Forestal Valenciana, así como el artículo 140 de la LBRL, según la redacción dada por la Ley de Modernización del Gobierno Local.*

*Título IX. Zonificación y normas particulares de ordenación de usos y actividades para la conservación de los recursos naturales.*

*Sección 1ª. Definición general de zonas.*

*Artículo 69 .Definición de zonas del plan especial.*

*El ámbito del presente plan especial queda ordenado en las siguientes zonas:*

*A.Zona I. Sierra Caldereta. (Cueva del Parpalló.)*

*B.Zona II. La Caldereta, ladera.*

*C.Zona III. Barranco de Borrell.*

*Artículo 70. Normas particulares de la Zona I (Sierra Caldereta-Cueva del Parpalló).*

*1. Son usos permitidos, con carácter general, todos aquellos dirigidos a conseguir una mejor y más efectiva conservación y potenciación de los recursos, renovables o no. Así pues estos espacios estarán preferentemente dirigidos hacia actividades científicas, de conservación e interpretación de la naturaleza.*

*2. Con carácter excepcional son usos permitidos los de carácter recreativo o naturalístico que no suponen eventuales riesgos de degradación ambiental y que implican una utilización pasiva del espacio, como el senderismo controlado y el esparcimiento pasivo.*

*Estos usos quedan expresamente limitados en las zonas l y ll, como indica el artículo siguiente.*

*3. Sin perjuicio de las limitaciones al uso público en la Zona I que fija el artículo siguiente quedan específicamente permitidos los siguientes usos:*

*A) El tránsito de grupos para actividades educativas y las visitas guiadas, evitando realizar paradas que no sean para explicaciones u observación del medio.*

*B) El senderismo y excursionismo exclusivamente por los itinerarios señalizados.*

*C) Tareas de conservación y regeneración de ecosistemas, regeneración de la vegetación autóctona a campos de cultivo abandonados, así como, también, las acciones encaminadas a posibilitar las actividades científicas, naturalísticas y didáctico-ecológicas que contribuyan a difundir el conocimiento de estos importantes ecosistemas y de la flora endémica o amenazada.*

*D) Instalación de infraestructuras y adecuaciones científicas, naturalísticas y didáctico-ecológicas, las cuales deberán contar con la autorización del órgano competente en materia de espacios naturales.*
*E) Actividades culturales y de espeleología a la cueva del Parpalló y del Garrofer.*

*F) Con carácter excepcional, y previa valoración por parte del Ayuntamiento de Gandia de su necesidad y de la inexistencia de instalación de la infraestructura en una zona que no afecta al paraje municipal, en la franja de protección de la carretera Barx, infraestructuras de carácter lineal, previa declaración de impacto ambiental.*

*G) Actividad cinegética con perro y sin armas.*

*Artículo 71. Normas particulares de la Zona II (ladera Caldereta).*

*1. Se considera como una área de protección estricta donde se prohíbe cualquier tipo de actuación, no se permite ningún tipo de actuación, excepto la limpieza del arcén de la carretera de Barx para obtener una zona de protección contra incendios.*

*Se considera como uso prohibido el resto de actuaciones permitidas en el artículo 59, excepto las del punto c) del artículo anterior.*

*Artículo 72. Normas particulares de la Zona III (barranco de Borrell).*

*Se admiten los usos permitidos en el artículo 59, junto a los siguientes:*

*a)Actividad cinegética.*

*b)Actividades deportivas.*

*c)Escalada.*

*d)Espeleología.*

*Disposición transitoria*

*Los instrumentos de ordenación territorial o física existentes que resulten contradictorios con este plan especial se deberán adaptar a éste en la primera revisión o modificación que se llevé a término desde su entrada en vigor. Mientras la adaptación no se lleve a cabo las determinaciones del plan especial se aplicarán prevaleciendo sobre los instrumentos de ordenación territorial o física, siempre que supongan un mejor nivel de protección sobre los valores y elementos objeto de este plan especial.*

*En este aspecto se modifica el artículo 130 del PGOU en el sentido de evitar los usos agrícolas en el ámbito del paraje, así como las*

*propiedades privadas, incursas a los derechos de tanteo y retracto, que constan en la disposición adicional I.*

*Disposición adicional I.Ampliación del paraje natural y adquisición de los terrenos privados que rodean el paraje.*

*Al fin de obtener lo más pronto posible la titularidad pública de los terrenos que si bien no constan dentro del perímetro de protección del paraje se consideran necesarios para una protección integral del paraje, debe hacerse constar que la declaración de espacio natural a proteger comporta con carácter general, la declaración de utilidad pública e interés social a los efectos expropiatorios (artículo 18 de la LPN), así como el sometimiento de las transmisiones de terrenos a los derechos de tanteo y retracto (artículo 19 LPN y artículos 39 y siguientes de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana).*

*A los efectos de someter los mencionados terrenos a los derechos de tanteo y retracto se deberán realizar las actuaciones siguientes:*

*1) Notificación individualizada a los propietarios.*

*2) Sometimiento a información al público del acuerdo de delimitación junto con el plan especial.*

*3) Aprobación definitiva y remisión al Registro de la Propiedad, de copia certificada de los planos, así como relación pormenorizada de las fincas registrales objeto de delimitación.*

*Si estas dos medidas no se cumplen, habría que, subsidiariamente y mientras no se tenga la disponibilidad civil de los terrenos, subscribir convenios de colaboración con los propietarios, como medida para fomentar las actuaciones coherentes con los objetivos perseguidos, tal y como se contempla en el artículo 46 de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunidad Valenciana.*

*No se considerará modificación del plan especial la ampliación del paraje por la nueva incorporación de terrenos.*

*Disposición adicional II. Investigación de las propiedades e inscripción de las mismas.*

*En los supuestos de titularidad controvertida, y de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, el Ayuntamiento de Gandia iniciará los expedientes para la investigación de la titularidad de aquellos bienes que disponen de titularidad controvertida y se acordará si ésta se resuelve en sentido favorable a la inscripción a favor del Ayuntamiento.*

*Anexos*

*Anexo 1.Perímetro del paraje natural.*

*Delimitación escrita*

*Si tomamos la carretera de Gandia hacia Barx llegamos hasta el límite del término municipal de Gandia, entonces se puede observar un cartel que indica «término municipal de Barx». A partir de este punto y siguiendo el sentido horario encontramos como límites del paraje el término de Barx hasta llegar al término municipal de Xeresa, en su límite por el Montdúver.*

*Continuamos bordeando el límite del término municipal de Xeresa para encontrar a continuación como límites del paraje la finca 14 del polígono 1 y la 160 del polígono 20, bajando encontramos a continuación de norte a sur las fincas 30, 211, 212, 251, 255, 256 y 178, siendo éstas el límite este del paraje. Enseguida nos situamos en el límite sur formato por la divisoria de aguas con Panduro, hasta la Peña de Frontón, laterales del barranco de la Gota y Aigües Vessants de la Peña y el Mirador.*

*Para finalizar el paraje limita en sentido ascendente con los términos municipales de Llutxent, Pinet y Barx hasta el punto de partida señalado antes.*

*La zona de propiedad privada tiene como límites con respecto a los suelos de titularidad pública que conforman el paraje las siguientes parcelas según el catastro:*

*Descripción de la finca Caldereta*

*La finca está situada en el término municipal de Gandia, partida Marxuquera Alta.*

*La referencia al catastro parcelario es la siguiente: polígono 1: parcelas 1, 3 (menos exclusiones) y 9. Polígono 20: parcelas 164 y 161.*

*Límites*
*Norte: Término de Xeresa.*

*Este: Parcela 14 (polígono 1) y 160 (polígono 20).*

*Sur: Con el barranco de Borrell.*

*Oeste: Término de Barx.*

*Tiene una extensión de 170,41 Ha según escritura y 193,2695 Ha según el catastro.*

*Descripción de la finca barranco de Borrell*

*La finca está situada en el término municipal de Gandia, partida de Marxuquera Alta.*

*La referencia al Catastro parcelario es la siguiente:*

*Polígonos 19 y 20. Parcelas 480, 484, 507, 508 y 511 del polígono. 19, y 170, 169, 42, 321 y 177 del polígono 20.*

*Límites*
*Al norte: Término de Barx y aguas vertientes del Collado dels*

*Caragols al barranco Tancat o de la Selleta y con la finca La Caldereta.*

*Al este o levante: Fincas con vertiente al barranco de Les Revoltes y barranco Tancat.*

*Al sur: Divisoria de aguas con Panduro hasta la Peña del Frontó, laterales del barranco de la Gota y aguas vertientes de la Peña del Mirador.*

*En el oeste o poniente: Con los términos municipales de Llutxent, Pinet y Barx.*

*Tiene una extensión de 235,6548 Ha, según escritura, 333, 9625 Ha, según el catastro, y oscila entre los 180-710 m de altitud.*

*Anexo 2*

*Anexo de flora*

*Consecuencia de los incendios frecuentes es el escaso arbolado (representado por bosquecillos de pino carrasco (p. halepensis) sobre calcáreas y pino rojo (p. pinaster) en terrenos de arenosas silíceos que constituyen sendas subclimax de las asociaciones potenciales antes mencionadas) y también la proliferación de especies pirófitas como las jaras (Cistus monspeliensis) el lastón (Brachypodium retusum).*

*Las comunidades vegetales más comunes son las de matorral calcícola con especies como el romero (Rosmarinus officinalis), el brezo (Erica multiflora), la aliaga (Ulex parviflorus), el tomillo (Thymus vulgaris), la pebrella (Thymus piperella), las jaras (Cistus sp.), etc. Muchas de ellas son plantas aromáticas muy ligadas a nuestra cultura por los diferentes usos que de ellas hacemos.*

*Tampoco debemos olvidar los fragmentos del carrascal litoral termomediterráneo (Rubio Quercetum notundifolie), así como las buenas formaciones del Pinus halepensis (pino carrasco), Ceratonia siliqua (algarrobo), así como las particularidades edáficas con la aparición de la terra rosa, suelos descarbonatados, margas calcáreas cretácicas que constituyen el principal factor ecológico determinante de una vegetación singular al nuestro territorio con la posible aparición de Quercus suber, Erica arborea, Erica scoparia, Cistus clusii y Lavandula stoechas. Allí donde hace más tiempo que un incendio no ha hecho acto de presencia encontramos un matorral más desarrollado con especies como la carrasca (Quercus rotundifolia), la coscoja (Quercus coccifera), el lentisco (Pistacia lentiscus), el palmito (Chamaerops humilis), el acebuche (Olea europaea var. sylvestris), el espino negro (Rhamnus lycioides), el torvisco (Daphne gnidium). En el barranco de Borrell, donde se mantiene una mayor humedad ambiental, encontramos especies como el madroño (Arbutus unedo), el fresno valenciano (Fraxinus ornus), el durillo (Viburnum tinus), etc.*

*En cualquiera de estas comunidades crecen los pinos, de los cuales el pino carrasco (Pinus halepensis) es el más frecuente y le siguen en orden de importancia el pino rodeno (Pinus pinaster), mayoritario en el barranco de Borrell. Restos de antiguos cultivos*

*de algarrobos (Ceratonia siliqua), en estos momentos abandonados y colonizados por otras comunidades se distribuyen por las vertientes de las montañas.*

*Lista de formaciones vegetales del plan especial*

*Tabla general de especies de mayor interés biogeográfico y paisajístico:*

*Asparagus horridus L.*
*Brachypodium distachyon (L.) Beauv*
*Ceratonia siliqua L.*
*Cistus clusii Dunal in DC.*
*Dactilys hispánica Roth.*
*Daphne oleoides Subsp. hispánica Schreber*
*Dianthus broteri Subsp. valentinus Boiss. € Reuter*
*Dorycnium pentaphyllum Scop.*
*Erica multiflora L.*
*Fraxinus ornus L.*
*Fumana ericoides (Cav.) Gand.*
*Genista valentina (Willd. ej Sprengel) Steudel.*
*Globularia alypum L.*
*Helianthemum lavandulefolium Miller*
*Helichrysum stoechas (L.) Moench.*
*Hyparrhenia hirta (L.) Stapf*
*Juniperus oxycedrus L.*
*Lithospermum fruticosum L.*
*Myrtus comunis L.*
*Olea europaea L. Subsp sylvestris Brote.*
*Phlomis crinita Subsp. crinita Cav.*
*Phlomis lychnitis L.*
*Pinus halepensis Mijo.*
*Pistacia lentiscus L.*
*Quercus ilex Subsp. Ballota*
*Quercus suber L.*
*Rhamnus alaternus L.*
*Rhamnus lycioides L. Subsp. oleoides (L.) Jah. te Maire*
*Rhamnus lycioides Subsp. lycioides L.*
*Rosmarinus officinalis L.*
*Ruscus aculeatus L.*
*Satureja obovata Subsp. obovata Lag.*
*Scabiosa saxatilis Subsp. saxatilis Cav.*
*Smilax aspera L.*
*Stipa tenacissima L.*
*Tamus communis L.*
*Teucrium polium L. Subsp. Polium*
*Thymus vulgaris Subsp. aestivus L.*

*Trisetum velutinum Boiss.*
*Ulex parviflorus Pourr.*
*Viburnum tinus L.*
*Brachypodium retusum (Pers.) Beauv.*
*Cistus crispus L.*
*Cistus monspeliensis L.*
*Cistus salviefolius L.*
*Thymus piperella L.*
*Chamaerops humilis L.*
*Arbutus unedo L.*
*Calicotome spinosa (L.) Link*
*Erica arborea L*
*Phillyrea angustifolia L.*
*Pinus pinaster Aiton*
*Quercus coccifera L.*
*Juniperus phoenicia*

*Anexo 3.Lista de animales de interés.*

*Anexo fauna*

*La fauna de los vertebrados está constituida por cientos de especies que encuentran en las zonas montañosas los hábitats idóneos para refugiarse.*

*Destacamos como las especies más interesantes:*

*De anfibios podemos ver en Marxuquera hasta cinco especies: El sapo común (Bufo bufo), el sapo corredor (Bufo calamita), el sapo partero (Alytes obstetricants), el sapillo moteado (Pelodytes punctatus) y la rana común (Rana perezi). Todos ellos han encontrado en las balsas de riego y viveros hechos por los labradores en sus campos, el lugar para su reproducción, dada la falta de cursos de agua naturales en esta zona.*

*Los reptiles cuentan con 15 especies, de las que 8 son saurios como el lagarto ocelado (Lacerta lepida), lagartija colilarga (Psammodromus algirus), la lagartija cenicienta (Psammodromus hispánica), la lagartija común (Podarcis hispánica), la salamanquesa común (Tarentola mauritánica), el eslizón ibérico (Chalcides bedriagai), etc.*

*Otros 7 son ofidios, o serpientes, como la culebra bastarda (Malpolon mospessulanus), la culebra de escalera (Elaphe scalaris), la culebra de herradura (Coluber hippocrepis), y la víbora hocicuda (Vipera latastei). De todas ellas hay que destacar la culebra bastarda por su extraordinario tamaño. Un ejemplar muerto en Marxuquera llegó a medir hasta 2,5 m de largo y a pesar de su medida, no es peligrosa y siempre huye ante la presencia humana.*
*También hay que señalar la existencia del único ofidio venenoso, la víbora, que no suele superar el medio metro, pero está dotada de un aparato inoculador de veneno mediante el que mata a sus*

*presas. Su mordeduda para el hombre, muy improbable y casi siempre fortuita, es menos peligrosa de lo que se suele creer.*

*Todos los reptiles los podremos encontrar tanto en las zonas montañosas como en los cultivos y realizan un importante papel en el control de los roedores, caracoles e insectos, razón por la que debemos respetarlos.*

*La variedad de especies de aves que hay en la Marxuquera es muy alta por la diversidad de ambientes que allí se encuentran. En las proximidades de las montañas habitan vencejos reales (Apus melba), grajillas (Corvus monedula), cernícalos vulgares (Falco tinnunculus), roqueros solitarios (Monticola solitarius), collalbas negras (Oenanthe leucura), palomas zuritas (Columba oenas), búhos (Bubo bubo), etc. En los últimos pinares que quedan sin quemar encontramos aves forestales como el torcaz (Columba palumbus), la tórtola (Streptopelia turtur), el cárabo (Strix aluco), el agateador común (Certhia brachydactyla), el carbonero garrapinos (Parus ater), etc. Destacando sobre todas está el águila real (Aquila chrysaetos), verdadera joya alada cuyo majestuoso vuelo aún podemos observar atravesando el cielo de Marxuquera. Otra especie semejante a ella, el águila perdicera (Hieraetus fasciatus), de la cual durante muchos años vivió una pareja en la sierra de la Falconera, desapareció víctima de un tiro, según algunos testigos.*

*Los mamíferos también son numerosos, pero difíciles de ver porque suelen tener costumbres nocturnas. La gineta (Genetta genetta), el cada vez más raro gato salvaje (Felis silvestris), la frecuente zorra (Vulpes vulpes), los erizos (Erinaceus europaeus), víctimas habituales del tráfico de las carreteras, los conejos (Orictolagus cuniculus), muy apreciados por los cazadores y la liebre (Lepus europaeus), con una población mínima son algunas de las más características.*

*No podemos olvidar tampoco el más grande de ellos, el jabalí (Sus scrofa), que por las noches baja de las montañas hacia los huertos de cítricos donde deja muestras de su actividad.*

*A continuación se realiza la clasificación de las especies según el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas de Fauna.*

*Mamíferos*

| *Estado de protección* | *Nombre científico* | *Nombre común* |
|---|---|---|
| *Orden insectívoro* | | |
| *Familia erinaceidae* | | |
| | *Erinaceus europaeus* | *Erizo* |
| *Orden carnívoro* | | |
| *Familia mustelidae* | | |
| | *Martes foina* | *Gardunya* |
| | *Mustela nivalis* | *Visón* |
| | *Meles meles* | *Tejón* |
| *Familia viverridae* | | |
| | *Genetta genetta* | *Gineta* |
| *Familia felidae* | | |

| | | |
|---|---|---|
| *Felis silvestres* | *Gato salvaje* | *I.E.* |
| *Familia canidae* | | |
| *Vulpes vulpes* | *Zorra* | |
| *Orden artiodactyla* | | |
| *Familia suidae* | | |
| *Sus escrofa* | *Jabalí* | |
| *Orden lagomorpha* | | |
| *Familia leporidae* | | |
| *Orictolagus cuniculus* | *Conejo* | |
| *Aves* | | |
| *Orden apodiformes* | | |
| *Familia apodidae* | | |
| *Apus melba* | *Vencejo real* | *I.E.* |
| *Apus apus* | *Vencejo común* | *I.E.* |
| *Orden columbiformes* | | |
| *Familia columbidae* | | |
| *Columba oenas* | *Paloma zurita* | |
| *Columba palumbus* | *Paloma torcaz* | |
| *Tórtola* | | |
| *Orden falconiformes* | | |
| *Familia falconidae* | | |
| *Falco tinnunculus* | *Cernícalo vulgar* | *I.E* |
| *Orden paseriformes* | | |
| *Familia corvidae* | | |
| *Corvus monedula* | *Gralla* | |
| *Pyrrhocorax pyrrhocorax* | *Chova piquirroja* | *I.E.* |
| *Familia muscicapidae* | | |
| *Monticola solitarus* | *Roquero solitario* | *I.E.* |
| *Oenanthe leucura* | *Collalba negra* | *I.E.* |
| *Turdus merula* | *Mirlo* | |
| *Erithacus rubecola* | *Petirrojo* | *I.E.* |
| *Sylvia atricapilla* | *Curruca capirotada* | *I.E.* |
| *Phylloscopus Collybita* | *Mosquitero común* | *I.E.* |
| *Sylvia undata* | *Curruca rabilarga* | *I.E.* |
| *Regulus ignicapillus* | *Reyezuelo listado* | *I.E.* |
| *Muscicapa striata* | *Papamoscas gris* | *I.E.* |
| *Sylvia melanocephala* | *Curruca cabecinegra* | *I.E.* |
| *Phoenicurus ochruros* | *Colirrojo tizón* | *I.E.* |
| *Luscinia megarhynchos* | *Ruiseñor* | *I.E.* |
| *Turdus Philomelos* | *Tordo común* | |
| *Hippolais polyglotta* | *Zarzero común* | *I.E.* |
| *Saxicola torquita* | *Tarabilla común* | *I.E.* |
| *Familia certhiidae* | | |
| *Certhia brachydactyla* | *Agateador común* | *I.E.* |
| *Familia ploceidae* | | |
| *Passer domesticus* | *Gorrión común* | |
| *Petronia petronia* | *Gorrión chillón* | *I.E.* |

| | | |
|---|---|---|
| *Familia troglodytae* | | |
| *Troglodytes troglodytes* | *Chochín* | *I.E.* |
| *Familia oriolidae* | | |
| *Oriolus oriolus* | *Oropéndola* | *I.E.* |
| *Familia hirundinidae* | | |
| *Ptyonoprogne rupestres* | *Avión roquero* | *I.E.* |
| *Hirundo daurica* | *Golondrina dáurica* | *I.E.* |
| *Familia alaudidae* | | |
| *Galerida cristata* | *Cogujada común* | *I.E.* |
| *Familia fringillidae* | | |
| *Serinus serinus* | *Verdecillo* | |
| *Carduelis carduelos* | *Jilguero* | |
| *Carduelis chloris* | *Verderón común* | |
| *Carduelis spinus* | *Lugano* | |
| *Fringilla coelebs* | *Pinzón vulgar* | *I.E.* |
| *Loxia curvirrostra* | *Piquituerto común* | *I.E.* |
| *Familia paridae* | | |
| *Parus ater* | *Carbonero garrapinos* | *I.E.* |
| *Parus cristatus* | *Herrerillo capuchino* | *I.E.* |
| *Parus mayo* | *Carbonero común* | *I.E.* |
| *Aegithalos caudatus* | *Mito* | *I.E.* |
| *Orden piciformes* | | |
| *Familia picidae* | | |
| *Picus viridis* | *Pito real* | *I.E.* |
| *Jynx torquilla* | *Torcecuello* | *I.E.* |
| *Orden coraciiformes* | | |
| *Familia meropidae* | | |
| *Merops apiaster* | *Abejaruco* | *I.E.* |
| *Orden strigiformes* | | |
| *Familia strigidae* | | |
| *Bubo bubo* | *Búho real* | *I.E.* |
| *Strix aluco* | *Cárabo* | *I.E.* |
| *Athene noctua* | *Mochuelo común* | *I.E.* |
| *Familia emberizidae* | | |
| *Emberiza cia* | *Escribano montesino* | *I.E.* |
| *Orden accipitreformes* | | |
| *Familia accipitridae* | | |
| *Aquila chysaetos* | *Aguila real* | *I.E.* |

*Reptiles*

| | | |
|---|---|---|
| *Orden squamata* | | |
| *Familia gekkonidae* | | |
| *Tarentola mauritánica* | *Salamanquesa común* | *I.E.* |
| *Familia lacertidae* | | |
| *Lacerta lepida* | *Lagarto ocelado* | *I.E.* |

| | | |
|---|---|---|
| *Psammodromus hispanicus* | *Lagartija cenicienta* | *I.E.* |
| *Psammodromus algirus* | *Lagartija colilarga* | *I.E.* |
| *Podarcis hispánica* | *Lagartija ibérica* | *I.E.* |
| *Familia scincidae* | | |
| *Chalcides bedriagai* | *Eslizón ibérico* | *I.E.* |
| *Familia colubridae* | | |
| *Malpolon monspessulanus* | *Culebra bastarda* | *I.E.* |
| *Elaphe scalaris* | *Culebra de escalera* | *I.E.* |
| *Coluber hippocrepis* | *Culebra de herradura* | *I.E.* |
| *Coronella girondica* | *Culebra lisa meriodional* | *I.E.* |
| *Familia viperidae* | | |
| *Vipera latastei* | *Víbora hocicuda* | |

*Anfibios*
*Orden anura*

| | | |
|---|---|---|
| *Familia discoglosidae* | | |
| *Alytes obstetricants* | *Sapo partero* | *I.E.* |
| *Familia pelobatidae* | | |
| *Pelodytes punctatus* | *Sapillo moteado* | *I.E.* |
| *Familia bufonidae* | | |
| *Bufo bufo* | *Sapo común* | |
| *Bufo calamita* | *Sapo corredor* | *I.E.* |
| *Familia ranidae* | | |
| *Rana perezi* | *Rana común* | |

## *NORMA ADDICIONAL DESENA.*

## *PLA ESPECIAL DE REVITALITZACIÓ I MILLORA DEL MEDI URBÀ (PERIMMU)*

*Per Acord del Ple de l'Ajuntament de data 4 d'octubre de 2007 es va aprovar la modificació del Pla Especial de Revitalització i Millota del Medi Urbà (PERIMMU), PP-663, conforme al que desposa la Disposició Transitòria Setena del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el ROGTU, que consisteix en:*

- *Adaptació de les categories de protecció de l'edificació catalogada a les definides en la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) i el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística (ROGTU).*
- *Definició dels nivells d'intervenció i obres permeses en cadascuna de les categories de protecció, de conformitat amb els textos legals nomenats.*
- *Translació del règim aplicable al llistat d'elements protegits pel PERIMMU a les noves proteccions i nivells d'intervenció compatibles en cadascú dels graus de protecció.*
- *Nova redacció de l'articulat de les Normes Urbanístiques del PERIMMU, per tal d'aconseguir una major claredat de les disposicions aplicables a les edificacions protegides i no protegides hi incloses, amb relació a l'aplicació de les Ordenances del Pla General vigent.*

## *NORMES URBANÍSTIQUES*

***Article 1. NATURALESA.** (Article 1 del PERIMMU)*

*El present document té caràcter de Pla Especial de Revitalització i Millora del Medi Urbà, i ordena el Centre Històric del Municipi.*

*En el seu àmbit, és d'aplicació la normativa urbanística del Pla General, amb les particularitats i excepcionalitats que s'indiquen en les presents normes urbanístiques.*

***Article 2. ÀMBIT.** (Article 2 del PERIMMU)*

*Comprèn l'àrea tancada pels següents carrers i accidents geològics:*

*Avinguda d'Alacant, Riu Serpis, Avinguda del Raval, carrer Sant Vicent Ferrer, carrer Sant Rafael, carrer Alzira, Avinguda Marqués de Campo i Raconada Pare Leandro Calvo.*

*Se subdivideix en les subzones següents:*

1. *Vila.- Delimitada per Avinguda d'Alacant, Riu Serpis, Passeig de les Germanies, carrer Mestre Giner, Plaça del Rei Jaume I, carrer de la Dona Teresa, carrer Sant Roc, carrer Duc Carles de Borja, Plaça de l'Escola Pia i Raconada Pare Leandro Calvo.*
2. *Vilanova.- Delimitada per Plaça de l'Escola Pia, Avinguda Marqués de Campo, carrer Alzira, carrer Sant Rafael, Passeig de les Germanies, carrer Mestre Giner, Plaça del Rei Jaume I, carrer de la Dona Teresa, carrer Sant Roc i carrer Duc Carles de Borja*
3. *Raval.- Delimitada pel Riu Serpis, Avinguda del Raval, carrer Pellers, carrer Vallier i Passeig de les Germanies.*
4. *Eixample.- Delimitada per carrer Pellers, carrer Vallier, Passeig de les Germanies, carrer Sant Vicent Ferrer i Avinguda del Raval.*

*Comprèn per tant una àrea on conflueixen d'una banda, el Centre Urbà i Històric de la ciutat en què s'arriba a les màximes cotes d'intercanvi i activitat econòmica i social, i d'altra l'assentament original de Gandia. Així, conté el recinte de la Vila, de la Raval, (aquest extramurs), i la Vilanova que va ampliar el primer cèrcol de Gandia i, finalment, el Primer Eixample o Eixample Sud, iniciat amb el trencament de les muralles que comportaria l'expansió i desenvolupament de l'actual Gandia.*

***Article 3. VIGÈNCIA.*** *(Article 3 del PERIMMU)*

*Aquest Pla Especial té vigència indefinida fins a tant no siga modificat, integrat, revisat o refós en el cos de la Modificació o Revisió del Pla General de Gandia.*

***Article 4. PUBLICITAT.*** *(Article 4 del PERIMMU)*


*I. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ.*

*1.- Definició del Sector. Àmbit del Pla.*

*2.- Necessitat del Pla.*

*3.- Antecedents i Marc Jurídic.*

*4.- Criteris i objectius de l'Ordenació Proposada.*

*5.- Estructura Urbana*

*6.- Estructura Funcional.*

*7.- Actuacions puntuals: Criteris d'Intervenció.*

*8.- Participació Pública*

*II. NORMES URBANÍSTIQUES*

*III. PROGRAMA DEL PLA*

*A.- Programa d'Actuació*

*B.- Pla d'Etapes*

*IV. PLANS*

*Delimitació*

*Protecció*

*Actuacions Puntuals*

***Article 6. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.*** *(Article 6 del PERIMMU)*

*Pel que fa a la gestió i execució del planejament, el Pla Especial preveu excepcionalment una Unitat d'Execució, que denominarem Raval sud-est.*

*La resta de l'àrea d'actuació és Sòl Urbà consolidat per l'edificació, sense les característiques limítrofes i residuals de la Unitat d'Execució proposada, per la qual cosa la gestió i execució del planejament serà per mitjà d'actuacions aïllades.*

***Article 7. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.*** *(Article 7 del PERIMMU)*

*De conformitat amb el Pla General de Gandia, el territori de l'Àmbit del Pla Especial està classificat com a Sòl Urbà, a excepció de la llera del riu Serpis, classificat com a Sòl No Urbanitzable Protegit.*

***Article 8. TIPUS D'ORDENACIÓ.*** *(Article 8 del PERIMMU)*

*Conforme a les definicions establertes al Pla General, el tipus d'ordenació és el d'edificació segons alineació a vial o entre mitgeres.*

***Article 9. CRITERIS GENERALS PER A LA REVITALITZACIÓ I MILLORA DE L'ESTRUCTURA URBANA HISTÒRICA.*** *(Article 9 del PERIMMU)*

*S'entén per estructura urbana de la Vila, Vilanova, Raval i Eixample, la trama viària, parcel·lació, edificació, tant monumental com de model tipològic, així com aquells elements de l'escena urbana que contribueixen a confirmar la imatge i l'ambient urbà, els quals inclouen el mobiliari urbà i patrimoni vegetal.*

*La conservació i revitalització de l'estructura urbana històrica pretén el manteniment, millora i recuperació dels béns patrimonials que llegats per anteriors generacions constitueixen la memòria històrica de la ciutat, la qual ha de transmetre's a les generacions futures.*

***Article 10. ELEMENTS CATALOGATS***

***1. Objectius de la catalogació.***

*L'objectiu de la catalogació és la conservació dels béns mereixedors de protecció pel seu interès artístic, històric o arquitectònic així com els que integren un ambient característic o tradicional i són representatius del patrimoni cultural i la memòria col·lectiva de la ciutat, en el marc de l'art. 77 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana.*

***2. Nivells de protecció***

*S'entén per nivell de protecció l'estatut normatiu que s'atribueix a cada bé immoble catalogat, en funció de l'interés arquitectònic, històric, artístic etc., reconegut en ell.*

*S'estableixen tres nivells de protecció:*

***A. Protecció Integral***

*Inclou les construccions, conjunts o elements que hagen de ser conservades íntegrament pel seu caràcter singular o monumental i per raons històriques o artístiques, preservant les seues característiques arquitectòniques, botàniques o ambientals originals. Inclou els Béns d'Interés Cultural declarats.*

*S'atorga aquest nivell de protecció als elements que el PERIMMU incloïa en la categoria de Conservació, Restauració, Consolidació i B.I.C.*

***B. Protecció Parcial.***

*Inclou les construccions, elements o recintes que pel seu valor històric o artístic han de ser conservats, almenys en part, preservant els elements definitoris de la seua estructura arquitectònica o espacial i els que presenten valor intrínsec, especialment la façana i elements visibles des d'espais públics, en el cas d'immobles.*

*S'atorga aquest nivell de protecció els elements que el PERIMMU incloïa en la categoria de Rehabilitació.*

***C. Protecció Ambiental.***

*Inclou les construccions i recintes que, encara sense presentar en si mateixes i considerades individualment un especial valor, contribueixen a definir un entorn valuós per al paisatge urbà per la seua bellesa, tipisme o caràcter tradicional. També es cataloguen en aquest grau els edificis integrats en unitats urbanes que configuren espais urbans com a carrers, places o vores, que han de ser preservats pel valor històric o ambiental de la seua imatge o entorn urbà.*

*S'atorga aquest nivell de protecció els elements que el PERIMMU incloïa en la categoria de Reestructuració.*

## *Article 11. CRITERIS D'INTERVENCIÓ EN ELEMENTS CATALOGATS.*

### *A. Intervenció, llicència d'intervenció o ordre d'execució.*

*En els edificis protegits, en qualsevol de les categories de protecció, només podran realitzar-se les obres expressament autoritzades per llicència d'intervenció o disposades per ordre d'execució municipal.*

*Les llicències d'intervenció contemplaran conjuntament totes les actuacions que hagen de realitzar-se en l'immoble i el resultat final de les mateixes. Aquestes actuacions, només excepcionalment, quan siga impossible la conservació d'allò construït o quan la protecció no obeïsca al valor intrínsec de l'immoble sinó a la seua mera importància ambiental, podran contemplar la substitució parcial de l'edificació, sota condicions especials.*

*Les obres s'ajustaran a les prescripcions del planejament, però la seua autorització podrà concretar altres condicions addicionals, salvaguardant sempre els valors protegits.*

### *B. Criteris generals.*

*La intervenció en edificis i immobles catalogats tindrà com a objecte l'adequació del valor d'ús compatible amb el manteniment dels valors reconeguts en ell, i s'orientarà a la millora de la qualitat urbana.*

*En qualsevol tipus d'obra sobre un edifici protegit, s'exigirà la diferenciació entre els elements que es conserven i els de nova construcció, amb la finalitat de no desvirtuar els elements originals.*

*Es recuperaran els materials i elements de valor que es puguen reutilitzar, especialment tancaments, cobertes, fusteria exterior i interior, paviments, teules, escales, xemeneies, elements ornamentals i manyeria.*

*Haurà d'evitar-se el mimetisme d'oficis i materials així com la utilització de solucions, materials i sistemes constructius o decoratius manifestament inadequats.*

*Les tonalitats de color i les textures s'adequaran a l'edificació existent, evitant confrontacions i ruptures amb l'entorn.*

*Les dimensions, sistemes i especejaments de la fusteria exterior es justificaran atenent a les existents a l'entorn, evitant tipologies, proporcions o dimensions diferents d'elles.*

*L'autorització de les obres requerirà l'alçament exacte i previ de la façana existent, en suport informàtic editable i informació fotogràfica digital, que permeta*

*interpretar l'adequació de les obres previstes a l'edifici existent i a l'entorn, contenint alçats a escala mínima 1:100 i detalls constructius i d'elements ornamentals a escala mínima 1:20.*

*S'entendrà afecta a la protecció tota la parcel·la en què s'ubique el bé catalogat.*

***C. Prohibició d'elements impropis.***

*S'entén per element impropi qualsevol modificació, afegit o instal·lació que afecte la integritat d'un valor protegit. Es prohibeix la seua introducció i, en cas d'existir, es condiciona l'autorització de qualsevol obra en l'edifici a la prèvia eliminació de tal element impropi i a la recuperació de l'estat anterior a la seua introducció.*

***D. Condicions de les obres en plantes baixes d'edificis protegits.***

*Qualsevol obra que es realitze a la planta baixa d'un edifici protegit, estarà subjecta a les limitacions següents:*

*- Es prohibeixen les obres de condicionament de locals que afecten sensiblement l'estructura de la planta baixa i que no vagen dirigides a la conservació i/o recuperació de l'edifici.*

*- Es prohibeix el recobriment dels elements verticals de la façana entre els buits de la planta baixa. El tractament del llenç que defineix la façana haurà de ser unitari en tota l'altura de l'edifici.*

*- Quan es realitzen obres que introduïsquen modificacions substancials en els elements originals característics de la façana, podrà exigir-se la restitució del seu estat original.*

*- Quan es realitzen obres en edificis les plantes baixes de la qual es troben desfigurades en la seua composició, materials, o per l'existència d'elements impropis, podrà exigir-se, com a condició per a l'atorgament de la llicència d'intervenció, la restitució de la façana al seu estat original, encara quan la intervenció sol·licitada no afectara la façana.*

***Article 12. INTERVENCIÓ EN EDIFICIS AMB PROTECCIÓ INTEGRAL.***

*Només s'admeten obres de restauració, conservació i consolidació que perseguisquen el manteniment o reforç dels elements estructurals així com la millora de les instal·lacions de l'immoble.*

*L'administració podrà imposar com obligatòria, quan concedisca llicència d'obres sobre un edifici amb protecció integral, l'eliminació d'elements impropis que afecten*

*la façana, a l'envoltant de l'edifici, a l'interior o a qualsevol altra part definitòria de la seua unitat arquitectònica.*

*Si per qualsevol causa aquests immobles foren destruïts o demolits, l'aprofitament urbanístic de la parcel·la resultant consistirà en la facultat de reconstruir fidelment l'immoble originari, amb independència de les sancions a què hi haguera lloc.*

*Els edificis declarats o que es declaren monuments historicoartístics o Béns d'Interés Cultural quedaran supeditats a la legislació sectorial d'aplicació.*

*La definició i abast de les distintes obres permeses en edificis amb protecció integral, és el següent:*

1. *Obres de consolidació: Són les que es requereixen per a evitar la ruïna i afonament d'un edifici i assegurar la seua estabilitat estructural, així com totes les iniciatives que contribueixen a reparar aquells elements de l'immoble estimats com a punts dèbils per on pot soscavar-se la durabilitat del mateix. En cap cas podran desvirtuar la seua configuració tipològica ni el seu sistema estructural.*
2. *Obres de conservació: Són les obres requerides per al manteniment de l'edificació en el seu estat actual, evitant el deteriorament per l'acció dels agents atmosfèrics, l'ús o l'abandó, així com les accions apropiades de cura de l'edifici per a perllongar-li la seua vida sense alterar el seu caràcter.*
3. *Obres de restauració: Són les obres que es requereixen per a tornar a l'edifici la seua imatge original, entesa com una unitat constructiva inalterable i suposen el repristine de tots i cadascun dels seus components, l'eliminació d'elements impropis i la possible recuperació d'elements perduts o desapareguts. Han de realitzar-se basant-se en proves documentals o coneixements comprovats de l'estat anterior de l'edifici. Es fonamenten en el respecte cap als elements antics i les parts autèntiques i en elles no cap la hipòtesi.*

   *Es consideren dins de les obres de restauració la demolició de cossos o elements afegits que desvirtuen la unitat arquitectònica original, així com la reposició o reconstrucció de cossos i fenestració, quan siga evident el benefici sobre el valor cultural del conjunt, però han de valorar-se i respectar-se, sempre que no afecten la unitat arquitectònica, les aportacions a totes les èpoques. S'utilitzaran sempre tècniques i solucions pròpies de l'època de la seua construcció i es recuperarà el disseny original, utilitzant solucions d'acabats que permeten distingir les parts reconstruïdes de les originals.*

*Excepcionalment es podran realitzar obres d'habilitació reversibles, entenent com a tals les que tenen com a objecte la redistribució interior d'espais, amb la finalitat d'implantar usos diferents dels existents en edificis o locals, o implantar usos en edificis o locals sense ús específic o amb un ús obsolet. Han de ser reversibles i respectuoses amb l'estructura bàsica de l'edifici, és a dir:*

a) *Les obres realitzades i els elements instal·lats hauran de poder ser eliminades sense que després de la seua eliminació s'hagen produït danys en l'estructura de l'edifici (pilars, jàsseres, biguetes, murs portants, caixes d'escala…), ni en els seus revestiments ni elements decoratius singulars.*
b) *Les obres realitzades no impediran la percepció de la tipologia i l ús original de l'immoble.*

***Article 13. INTERVENCIÓ EN EDIFICIS AMB PROTECCIÓ PARCIAL.***

*A més de les obres descrites en l'article anterior, es permeten les obres congruents amb els valors catalogats sempre que es mantinguen els elements definitoris de l'estructura arquitectònica o espacial, com ara:*

*Façana:*

- *Altura de cornisa, fenestració, composició i dimensions dels buits.*
- *Elements decoratius singulars*
- *Elements i sistemes constructius propis, com a sistema de suport estructural i de vols, dimensions i tipus de balconades, llindes, brancals etc.*
- *Elements de fusteria i manyeria característics.*

*Elements definidors de la tipologia arquitectònica:*

- *Espais lliure, altures i forjats.*
- *Nombre i disposició de crugies, sistema de suport.*
- *Escales principals, fins i tot el seu sistema constructiu si és el cas, vestíbul etc.*
- *Cobertes: inclinació, sistema constructiu, materials.*

*La definició i abast de les obres permeses en edificis amb protecció parcial és la següent:*

1. *Obres d'habilitació: Tenen com a objecte la redistribució dels espais interiors, amb la finalitat d'implantar un ús en els locals o edificis diferents dels existents, o implantar un ús en un local o edifici sense ús específic o amb un ús obsolet.*

   *Es permet en aquest tipus d'obres la modificació de patis interiors o de fenestració en tancaments que no siguen de façana a la via pública, així com la construcció d'escales interiors que no afecten l'estructura principal de l'edifici.*

2. *Obres de reforma: Tenen com a objecte la redistribució dels espais interiors, sense afectar les característiques estructurals de l'edifici ni a la composició de la façana.*

   *Poden afectar puntualment elements estructurals originals, amb la finalitat de reforçar-los, consolidar-los o substituir-los, sense desvirtuar la tipologia estructural originària.*

   *Es permet la modificació dels patis interiors o de la fenestració en murs que no siguen de façana a la via pública, així com la construcció d'escales, la implantació de noves instal·lacions i l'addició de cossos edilicis no visibles des de la via pública.*

3. *Obres de rehabilitació: La seua finalitat és recuperar, incrementar o implantar condicions funcionals o d'habitabilitat en l'edifici, sense alterar la seua configuració exterior ni el seu esquema tipològic bàsic. Inclou la possibilitat de canvi d'ús, sempre que la implantació del nou ús no elimine elements tipològics bàsics definits anteriorment. Les obres de rehabilitació no poden traduir-se en menyscabament del valor de l'edifici, ni en el seu buidatge.*

4. *Obres d'ampliació i/o sobreelevació: Tenen com a objecte la construcció de cossos d'edificació de nova planta en la mateixa parcel·la o solar ja ocupat per l'edifici protegit, dins dels paràmetres permesos pel Pla General.*

   *Les noves altures o cossos d'edificació hauran de diferenciar-se de l'edifici a què s'afigen, articulant solucions que permeten la percepció diferenciada de l'edifici original i la part ampliada o sobreelevada.*

   *Amb esta finalitat s'admeten reculades respecte de la línia de façana en les noves altures o cossos d'edificació, excepte en la planta baixa.*

*En cap cas podran ser objecte de demolició la façana o façanes principals o característiques ni els espais principals d'accés o distribució interior. Quan el seu estat de conservació exigisca intervencions de demolició parcial, sempre es reconstruirà l'element demolit amb idèntiques tècniques constructives i reutilitzant els elements de carreus, manyeria, materials ceràmics, fusteria o altres que puguen conservar-se i reutilitzar-se.*

### *Article 14. INTERVENCIÓ EN EDIFICIS AMB PROTECCIÓ AMBIENTAL.*

*A més de les obres incloses en l'article anterior, es permeten les següents:*

1. *Obres de reestructuració: Tenen com a objecte la modificació substancial de l'espai interior de l'edifici, amb alteració d'elements comuns i/o elements estructurals, fins i tot substitució d'algun dels seus forjats, suports i canvi*

*del sistema estructural del mateix, amb manteniment o canvi de l'ús existent en l'edifici.*

*És obligat el manteniment de la façana en la seua integritat, la qual cosa implica la preservació del sistema de composició de buits, fàbriques d'obra, fusteries i elements ornamentals (impostes, balconades, baranes, etc.), permetent-se en ella les obres de repristine.*

*Poden incloure la demolició de les parts no visibles des de la via pública, preservant i restaurant els seus elements propis i escometent la reposició del volum preexistent respectant l'entorn i els caràcters originaris de l'edificació.*

*2. Obres de demolició/reposició: S'autoritza la demolició o reforma de la façana i elements visibles des de la via pública amb llicència d'intervenció per a projecte de fidel reconstrucció, amb idèntiques tècniques constructives i reutilitzant els elements de carreus, manyeria, fusteria o altres que puguen conservar-se i reutilitzar-se, de manera que l'actuació contribuïsca a preservar els trets definitoris de l'ambient protegit.*

*Requisits i documentació per a l'autorització d'aquerestes obres:*

*a) Alçament exacte i previ a la demolició de la façana existent, amb informació fotogràfica digital, alçats a escala mínima 1:100 i detalls constructius i d'ornamentació a escala 1:20, en suport informàtic editable.*

*b) Manteniment del gruix dels murs i de les solucions constructives dels murs portants.*

*c) Solució de les fusteries, mantenint el gruix de les seccions i els especejaments.*

*d) Utilització de motlles en la reproducció dels elements decoratius.*

### *Article 15. DESTRUCCIÓ D'UN ELEMENT PROTEGIT.*

*Quan per qualsevol circumstància resulte destruïda una construcció o edifici catalogat, el terreny subjacent romandrà subjecte al règim propi de la catalogació. L'aprofitament subjectiu del seu propietari no excedirà el precís per a la fidel restitució dels valors afectats, que podrà ser ordenada.*

*La destrucció d'edificis amb protecció integral, per ser els de més alt valor històric, artístic o arquitectònic, suposarà que el terreny subjacent quede immediatament qualificat com a zona dotacional pública.*

*La destrucció d'un edifici catalogat, intervingut l'incompliment del deure normal de conservació, determinarà l'expropiació o subjecció de l'immoble al Règim d'Edificació o Rehabilitació Forçosa.*

***Article 16.AMENAÇA DE RUÏNA IMMINENT D'UN ELEMENT CATALOGAT.***

*S'entén per ruïna imminent d'un immoble una situació de deteriorament físic del mateix tal que supose un risc actual i reial per a les persones i les coses, o que pose en perill la integritat d'un element catalogat. En aquest cas l'Ajuntament podrà, amb un informe previ tècnic:*

*a) ordenar l'immediat desallotjament dels ocupants de l'immoble.*
*b) Adoptar les altres mesures provisionals necessàries per a impedir danys a les persones o les coses, o la pèrdua de béns catalogats, com ara la fitació o apuntalament de l'immoble, el cércol de façanes o el desviament del trànsit de persones i tràfic rodat.*

*Entre les mesures provisionals necessàries per a impedir danys només pot incloure's la demolició d'aquelles parts de l'immoble que siga imprescindible eliminar, i en cap cas si es tracta de Béns d'Interés Cultural declarats o en procés de declaració.*

*L'adopció de les mesures cautelars disposades per l'Ajuntament per a evitar la ruïna imminent, no pressuposen la declaració de la situació legal de ruïna, però sí la incoació automàtica d'un procediment contradictori a fi de determinar l'eventual incompliment, per part del propietari, del deure de conservació de l'edificació, que podrà concloure amb la declaració formal d'incompliment de tal deure i la subjecció de l'immoble al Règim d'Edificació Forçosa.*

***Article 17. DISCONFORMITAT AMB EL PLA D'EDIFICIS PROTEGITS.***

*Cap edifici protegit es considerarà fora d'ordenació, fins i tot si no compleix algunes de les determinacions del Pla General quant a altures, vols o qualssevol d'altres paràmetres. En conseqüència no estaran sotmesos a cap de les limitacions pròpies del règim de Fora d'Ordenació.*

***Article 18. APLICACIÓ DE LES DISPOSICIONS COMUNES.*** *( art. 48 del PERIMMU)*

*Les obres que es realitzen sobre edificis protegits estaran subjectes, quant a les condicions d'habitabilitat, dels serveis i instal·lacions, dels elements comuns i a les condicions particulars de l'edificació, a una tolerància respecte de les disposicions comuns de l'edificació de les Normes Urbanístiques del Pla General de Gandia, a fi de salvaguardar les característiques tipològiques i de composició que motiven la protecció.*

*En el que segueix s'articulen les excepcions a les disposicions comunes precitades.*

*La terminologia emprada és així mateix la del Pla General que es complementa amb les precisions i addicions d'aquest Pla.*

***Article 19. ESCALES.*** *(Article 60 del PERIMMU)*

*Queden exemptes del compliment de les condicions fixades en el Pla General per a les escales, les intervencions sobre edificis protegits que no alteren les escales.*

*Haurà de complir-se l'obligatorietat d'arribar a un metre d'altura les baranes, amidades des del centre de la petjada del graó, així com la dimensió dels buits per sota de l'altura de protecció.*

***Article 20. ASCENSORS.*** *(Article 61 del PERIMMU)*

*Queden exempts de l'obligatorietat d'instal·lar ascensors els edificis de IV plantes o que tinguen la quarta planta a una cota del seu pis superior a 11metres d'altura, en les intervencions que no suposen el buidatge de l'edifici.*

***Article 21. ALTURA EDIFICABLE****. (Article 65 del PERIMMU)*

*Es proposa la consolidació de les condicions de volum existents, encara quan siguen inferiors a les que corresponen a la zona o carrer on s'ubica, només en el cas de manteniment físic de, almenys, la façana.*

***Article 22. APROFITAMENT SOTA COBERTA.*** *(Article 66 del PERIMMU)*

*Es permet en les subzones de "La Vila" i "La Raval", esgrafiades en el pla corresponent del PERIMMU, i en les condicions que indica l'article 47.11 de les Normes Urbanístiques del Pla General.*

***Article 23. SOBREELEVACIÓ DE PLANTES.*** *(Article 67 del PERIMMU)*

1. *Nombre de plantes a sobreelevar. Podrà aconseguir l'increment sobre les existents fins a les previstes en el Pla.*
2. *Altura de cornisa. Correspondrà com a mínim a l'increment de l'existent més la resultant d'obtenir com a mínim en la planta o plantes que se sobreeleven, l'altura lliure de pisos de 2,50 m., encara quan l'altura de cornisa total resultant siga superior a la que assigna el Pla per al vial.*
3. *Si la planta o plantes inferiors a què se sobreeleven tingueren una altura lliure inferior a 2,50 m., i es procedeix a una intervenció que amplie l'altura lliure indicada existent, la sobreelevació mantindrà l'altura de cornisa teòrica resultant del punt anterior, arribant-se l'altura lliure mínima de la planta última que se sobreeleva per mitjà de l'aprofitament sota coberta inclinada.*
4. *La sobreelevació contemplarà les condicions estètiques aplicables a la substitució restringida, particularitzant-se específicament a l'edifici que se sobreeleva. La sobreelevació adequarà les seues característiques a l'edificació que s'amplia, dedicant especial atenció a les rematades, cornises, ràfecs, etc., i conservant els trets essencials de la preexistència, permetent, no obstant,*

*una imatge i lectura de la nova façana que no renuncia a l'època de la seua actuació.*

*La composició del cos sobreelevat no entrarà en contradicció amb els caràcters de la façana protegida quant a la seua proporció de vans i massissos, elements volats, tractament de materials i acabats etc.*

5. *Les plantes que se sobreeleven compliran les condicions que per als patis indica el Pla General de Gandia.*
6. *Volades. En les elevacions d'una planta es prohibeixen les volades.*
7. *Reculades de l'edificació respecte de l'alineació oficial en plantes pisos. S'admetrà la reculada de plantes de l'edificació en les sobreelevacions d'altura, en intervencions que justifiquen la idoneïtat i adequació a la façana de l'edificació existent i el seu entorn ambiental.*

   *Les condicions de la reculada seran de composició formal amb el parament a què sobreeleven i les concordants amb aquestes ordenances, especialment amb les seues condicions estètiques.*
8. *Si l'edifici que s'eleva dóna façana a dos o més vials formant cantó, les mitgeres vistes es resoldran en un únic pla vertical, amb tractament de les mateixes, igual o semblant al de la façana, no permetent-se patis oberts a elles.*
9. *Les sobreelevacions d'edificis recaients a dos carrers sense continuïtat de façana, resoldran els paraments de la sobreelevació adequant especialment l'impacte visual de la composició volumètrica i incidència en l'entorn urbà.*

***Article 24. PATIS.*** *(Article 68 del PERIMMU)*

*En les intervencions sobre edificis protegits que no afecten els patis, es permetrà el manteniment dels patis interiors existents que corresponguen amb la tipologia de l'edifici.*

*En la resta d'intervencions, els patis compliran les condicions generals que indica el Pla General de Gandia, independentment de les característiques dimensionals de la parcel·la.*

***Article 25. PARCEL·LA. FRAGMENTACIÓ DE FAÇANES.*** *(Article 74 i 85 del PERIMMU)*

*Es pretén la conservació de l'estructura parcel·lària existent, com a empremta última de l'estructura urbana i per motius d'adequació a l'ambient urbà.*

*En cas d'actuació unitària sobre més d'una parcel·la, s'aplicaran les condicions estètiques següents:*

1. *Es reflectirà en façana la subdivisió vertical preexistent per mitjà d'element de composició, tractament, rematada, etc., situat preferentment en la línia exacta de la mitgera existent de l'element definidor de la parcel·la inicial. En tot cas quedarà definida l'esmentada subbdivisió amb nitidesa en tota la dimensió vertical de la façana, recomanant-se la creació d'un desnivell de cornisa.*
2. *En plantes baixes se situaran buits de portal independentment del seu ús, a raó d'un per parcel·la inicial existent.*

*Quan la substitució d'edificació es realitze sobre parcel·les ja agregades fins als quaranta anys, es restituirà la fragmentació primitiva existent si esta és coneguda, realitzant-se l'execució de l'obra simultàniament en la parcel·la o parcel·les afectades.*

***Article 26. VOLADES O COSSOS SORTINTS.*** *(Article 82 del PERIMMU)*

*En les subzones "La Vila" i "La Vilanova", excepte en els carrers Sants Francesc de Borja, nombres parells, Sant Rafael. Nou d'Octubre i Passeig de les Germaníes, i "Raval", queden prohibides les volades tancades, permetent-se balconades amb un vol màxim de 0,40 m., amb ampits calats i metàl·lics.*

*En les referides excepcions de la subzona "La Vilanova", caldrà ajustar-se al que disposen les condicions particulars de l'edificació segons alineació a vial.*

***Article 27. CONDICIONS ESTÈTIQUES DE L'EDIFICACIÓ NO CATALOGADA. GENERALITATS I DOCUMENTACIÓ.*** *(Article 84 del PERIMMU)*

1. *Amb l'objecte de definir les condicions estètiques de què ha de partir el projecte de nova edificació, es procedirà a dur a terme un anàlisi de l'edificació de l'entorn que desenvolupe l'apartat "d'Ambientació Urbanística", inclòs en la documentació exigible pels Col·legis Professionals.*
2. *Tal anàlisi contemplarà les característiques de les edificacions existents, època i estil si és el cas, caràcter, proporció de vans i buits, volades, rematades, materials, color i texturas*

   *El projecte justificarà l'adequació de l'edificació que es pretén al seu entorn, en funció de l'anàlisi de les condicions estètiques realitzat, adequació que en determinats aspectes podrà resoldre's per contrast i en qualsevol cas sense renunciar a l'arquitectura actual.*

3. *La documentació que denominem "Ambientació Urbanística" s'exigirà en cas de necessitat d'ampliació d'informació d'obra nova, reforma, obra menor etc., que afecte l'ambient urbà i condicionarà i portarà implícit la supressió o reforma dels elements impropis, als efectes d'aquestes condicions, que afecten l'obra que es pretén.*

***Article 28. PARAMENT DE FAÇANA.*** *(Article 88 del PERIMMU)*

*Serà plana, coincident amb l'alineació, no autoritzant-se reculades del tancament a fi de no provocar superfícies de terrassa alienes a la tipologia de balconada.*

***Article 29. REMATADA.*** *(Article 89 del PERIMMU)*

*S'aplicarà el que estableix l'article 47.11 del Pla General.*

***Article 30. MATERIALS.*** *(Article 91 del PERIMMU)*

1. *El tractament dels paraments cecs de façana serà, amb les excepcions que es condicionen a les plantes baixes, mitjançant revestiment arrebossat i pintura llisa o qualsevol altre acabat que per textura i color s'adeqüe a l'anterior*
2. *Queden prohibits els aplacats, enrajolats, revestiments petris amb textura de gra aparent, així com rajola cara vista no tractat a os de característiques pròpies de l'arquitectura tradicional.*
3. *En la utilització de materials se seguirà un criteri unitari, d'acord amb l'arquitectura tradicional, de manera que els canvis de qualitats i textures es redueixen al mínim indispensable.*
4. *En qualsevol cas es prohibeix la imitació de materials nobles, elements ornamentals o acabats, per no constituir una aportació de creativitat arquitectònica i desvirtuar l'edificació genuïna de l'entorn.*

***Article 31. COLOR.*** *(Article 92 del PERIMMU)*

1. *Admetent l'expressió de la individualitat de l'usuari o promotor, es permet varietat en el tractament cromàtic de cada edifici, dins de la simplicitat recomanada en cadascun d'ells.*
2. *Es permetran colors utilitzats tradicionalment en l'arquitectura residencial, preferentment els tons clars de la gamma d'ocres, grocs, rosats, blancs, o blaus, en l'entorn del blavet tradicional.*
3. *L'extensió del color serà a tot parament que puga quedar vist, incloent l'edificació per damunt de cornisa i mitgeres, fins i tot els patis si aquests són oberts a mitgera, havent de raonar-se si es produeixen canvis de color en els diversos plans de l'envoltant de l'edifici per motius d'ambient urbà.*
4. *Es recomana la utilització en mitgeres de colors ocres, com la no utilització del color blanc en mitgeres i elements per damunt de cornisa.*
5. *Els colors a utilitzar quedaran perfectament definits en el projecte, de manera gràfica o escrita, i en aquest cas es farà referència a una carta de colors d'ús comú, com la RAL.*

***Article 32. PROPORCIÓ DE BUIT MUR.*** *(Article 93 del PERIMMU)*

*Tindrà en compte la seua integració amb l'edificació protegida de l'entorn, justificant-se la seua adequació per integració o contrast.*

***Article 33. CARÀCTER DELS BUITS I LLUMS.*** *(Article 94 del PERIMMU)*

1. *Característiques de proporció. Tindran en compte les relacions altura-amplària de l'edificació tradicional protegida, facilitant la lectura i funcionalitat de l'ús de l'estada a què il·lumina i ventila.*
2. *La composició dels buits i la seua proporció es complementarà amb l'especejament de fusteria.*
3. *Brancals i llindes. A fi de prevaler la continuïtat de l'entorn urbà, es persegueix adequar els amples aparents de brancals i llindes dels buits a les mesures tradicionals. No es permetran buits amb fusteria enrasada al parament, recomanant-se es distancien 0,20 m., com a mínim, i prohibint-se que el buit es retire més de 0,50 m.*
4. *Relació al forjat. Les finestres s'iniciaran a l'altura del seu pis corresponent a l'arquitectura tradicional, admetent-se la tipologia de buit-balconada esquinçat i la de barana massissa fins a l'altura de protecció, sense posicions intermèdies quan no existisquen en l'entorn.*

***Article 34. TRACTAMENT DE BUITS.*** *(Article 95 del PERIMMU)*

1. *Marcs: Queden prohibits els marcs de brancals i llindes que no siguen de fàbrica arrebossada i pintada, excepte el que es refereix a plantes baixes. L'existència de marcs com els descrits sol ser aliena al tractament de rematades amb cornisa i capcer.*
2. *Fusteria. Es prestarà especial atenció a la fusteria exterior de buits, justificant les seues particions acords amb les tradicions, per mitjà d'especejaments dels buits de grans mides o acord de la seua proporció.*
   *Es permet la fusteria de fusta, ferro o alumini anoditzat o lacat en colors, amb tractament de la primera en el seu color natural o pintat sense imitació d'envelliment.*

3. *Persianes. Es recomana l'utilització dels sistemes de tancament tradicionals, de fusteria de fusta de llibret regulable. No obstant podran emprar-se els sistemes de persiana enrotllable, preferentment del mateix material i color que la fusteria.*

***Article 35. BALCONADES.*** *(Article 96 del PERIMMU)*

*La cantonada del pis de les balconades es recomana que siga inferior al dels forjats, per no correspondre amb les característiques de l'arquitectura tradicional de l'entorn.*

*L'envoltant del perímetre exterior de la balconada serà paral·lela a la façana.*

*Queden prohibides les balconades corregudes que afecten més d'un buit aïllat, amb excepcions puntuals, en què es permetrà l'afecció a dos o més buits continus, sempre que queden justificats per l'arquitectura tradicional i catalogada de l'entorn. Aquesta excepció no necessàriament ha d'adoptar-se en totes les plantes.*

*Es prestarà especial atenció a la significació de la balconada com a símbol jeràrquic del buit o plantes en què s'ubica, a més dels propis compositius de l'edifici.*

*Es permet el tractament inferior de la balconada amb elements decoratius ceràmics.*

*Podran envidrar-se un màxim de dues balconades de la planta primera d'acord amb la tipologia tradicional existent (inclosos en l'interior de la balconada signifiquen com a elements ornamentals i sense alterar les característiques exteriors de tals balconades), sempre amb els mateixos materials de les fusteries existents en façana i simètrics respecte del conjunt de la façana.*

***Article 36. MANYERIA.*** *(Article 97 del PERIMMU)*

*La manyeria de balconada serà de ferro, sense entornpeu ni sòcol, arrancant directament des del pis.*

***Article 37. PLANTES BAIXES****. (Article 98 del PERIMMU)*

*Comprén el cos de l'edifici des de la rasant fins al primer forjat que admet volada de balconada.*

*Tindrà un tractament semblant a la resta de l'edifici en el que a proporció de buits i materials es refereix. Quedarà definit en projecte el seu tractament i disseny, i serà executada alhora que la resta de l'edificació, sent condició indispensable per a donar per finalitzada l'obra.*

*La planta baixa destinada a local de negocis o comercial pendent d'habilitació que no està inclosa en el projecte de l'edifici, quedarà definida i condicionada conforme al paràgraf anterior, i el pla dels buits es reculará 0,20 m., cegant-se amb els mateixos materials, textura i color que quedarà definits en el projecte de l'edifici.*

*L'alineació de la planta baixa no admetrà reculades, amb les excepcions de l'article següent referent a portals.*

*Excepcionalment podrà executar-se la tipologia de pòrtic o porxada en plantes baixes, sempre que l'envergadura de l'actuació comprenga tot un parament d'illa, o es pretenga explícitament en les alineacions del pla, açò és, en la Plaça Major i carrer de les Carmelites.*

***Article 38. PORTAL I BUITS DE PLANTA BAIXA****. (Article 99 del PERIMMU)*

*El pla dels buits d'accés a la planta baixa, portal d'elements comuns de locals etc., i porta de garatge, no podrà retirar-se més de 2,50 m. de la línia de façana.*

*S'exceptuen aquells accessos que per disposicions de rang superior hagen d'obrir les seues portes cap a l'exterior, que es limitaran a omplir els mínims establerts.*

*En aquests buits es permet el marc de pedra natural tipus borriol o semblant, d'enrajolats ceràmics etc., oferint un front de façana d'almenys 0,15 m. La proporció del buit de l'accés serà rectangular, prohibint-se els denominats buits en bandera.*

*Es limita l'amplària de cadascun dels buits de les plantes baixes a 3,20 m. La distància entre dos buits contigus serà almenys de 0,40 m.*

***Article 39. MARQUESINES I TENDALS**. (Article 100 del PERIMMU)*

*Haurà de justificar-se la seua adequació a les característiques de l'edificació en què s'insereixen i de l'entorn.*

*El cos sortint de les marquesines, mesurat perpendicularment a l'alineació serà com a màxim de 40 cm. cuidant de la seua clara diferenciació d'elements ornamentals, com a motllures etc., i estant incorporats necessàriament en el perímetre dels buits. Podran adossar-se a ells en el pla immediatament superior marcant la continuïtat dels buits en els casos en què les dimensions d'aquells no permeten la incorporació en el seu interior.*

*S'autoritzen tendals de dimensions en amplària iguals als buits baixos, incorporats a ells, amb un vol màxim d'1 metre plegables. En tot cas, se situaran, una vegada oberts, a una altura mínima de 2,30 m. del nivell de la vorera.*

***Article 40. SÒCOL**. (Article 101 del PERIMMU)*

*Es permet i recomana un sòcol protector de la planta baixa d'altura no major d'1,20 m. i material que conjugue amb l'edificació, admetent-se els aplacats de pedra natural no polida, enrajolats ceràmics (de màxim 15 x 15 cm), etc.*

*En edificis no acords amb la tipologia tradicional ja existents podrà fer-se extensiu a tota la planta baixa.*

*En edificis de tipologia tradicional es permetrà fer extensiu el sòcol esmentat a tota la planta baixa sempre que siga de pedra natural no lluïda i degudament rematada en la seua part superior.*

***Article 41. RECUPERACIÓ D'ELEMENTS PREEXISTENTS EN L'EDIFICACIÓ QUE ES CONSTRUEÏX** . (Article 102 del PERIMMU)*

*Podran incorporar-se a les obres de nova planta determinats elements existents com ara manyeries, fusteries, marcs de l'accés, etc.*

*Haurà de reinserir-se en la nova façana el mosaic o composició ceràmica si l'haguera. La recuperació d'elements podrà obligar-se, condicionant-se expressament en la llicència d'enderroc.*

***RELACIÓ D'EDIFICIS CATALOGATS.***

***PROTECCIÓ INTEGRAL***

*Seu-Col·legiata*

*Palau Ducal*

*Escola Pia (Antiga Universitat)*

*Església de Sant Sebastià*

***PROTECCIÓ PARCIAL***

*Gutiérrez Más 3, 6, 5, 10*

*Pare Gomar 5, 17*

*Sant Francesc de Borja 26, 28, 56, 73*

*Plaça del Beat Andreu Hibernon 4*

*Passeig de les Germanies 13, 27, 29*

*Avinguda d'Alacant 6,18*

*Major 5, 7, 27, 35, 43, 44, 54, 64,*

*Confraria de l'Assumpció s/n (Antiga Capilla)*

*Ausiàs Marc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10*

*Alzira: Torrassa muralla s XVI*

*Carmelites 7*

*Carmesina 8*

*Baix 1, 9*

*Plaça Maria Enriquez: Església Clarisses*

*Plaça Major 1, 3*

***PROTECCIÓ AMBIENTAL***

*Plaça Loreto 2, 1*

*Nogueres 12, 13, 15*

*Gutiérrez Mes 7, 11, 16, 22, 25, 26, 27, 29*

*Confraria de l'Assumpció s/n*

*Joan Andreu 3, 5, 14, 18*

*Plaça Major 4, 5*

*Salelles 11, 13*

*Alexandre VI 1, 5, 6, 7, 8, 9*

*Del Delme 4*

*Major 12, 14, 24, 29, 30, 37, 39, 41, 46, 48, 52, 55, 58, 59, 61, 63,*

*Carmesina 7, 13, 17*

*Hospital 2, s/n, 20, s/n, 22*

*Carmelites 3, 5,11, 13, 15, 17*

*Ausiàs March 11, 12, 14*

*Sant Duc 4, 6, 8, 10, 14*

*Alcalà de Olmo 4, 11*

*Sant Pasqual 2, 6*

*Pare Carles Ferris 10*

*Sant Francesc de Borja 77, 79, 81*

*Passeig de les Germanies 7, 9*

**NORMA TRANSITORIA PRIMERA. Relación de los regímenes de derecho transitorio contenidos en estas Normas.**

Además de los establecidos en las Normas siguientes, las presentes Normas contienen los regímenes transitorios que se especifican:

- Artículo 37.2: usos provisionales en planta sótano de edificaciones existentes en zonas de edificación aislada.
- Artículo 47.1 y 2: espacios amurallados.
- Artículo 53: subzona residencial-granjas Racó dels Frares de La Marxuquera.
- Artículo 56: habilitación de PRI en manzanas 11, 17 y 24 Ensanche.
- Artículo 57.8: usos en manzanas 43 y 29 Ensanche.
- Artículo 95: usos provisionales en zona lindante con Club de Tenis.
- Artículo 101: habilitación de PRI en Marenys de Rafalcaid.
- Artículo 119.3: infraestructuras provisionales en suelo urbanizable.
- Artículo 122.3: usos provisionales aparcadero vehículos pesados.
- Artículo 127.6: usos provisionales en terrenos antiguo vertedero Alqueria de Potes.
- Artículo 133.3.C): habilitación de Plan Especial en Alqueria Torre dels Pares.
- Artículo 133.3.D): condiciones futura sectorización Alqueries Gall y Boles.
- Artículo 134: subzona residencial-granjas Racó dels Frares de La Marxuquera.
- Artículo 135.4: usos provisionales en Zona A antiguo Sector 6 Perdició.
- Artículo 140.3: habilitación de Plan Especial en ámbito de Marjales.
- Artículo 141: normativa transitoria en las dos zonas de los marjales.
- Disposición Adicional Tercera: régimen provisional sobre vallas publicitarias.

**NORMA TRANSITORIA SEGUNDA. Construcciones fuera de ordenación.**

**1.** Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 58.6 de la LRAU y sin perjuicio de los regímenes especiales contenidos en las presentes Normas, se establecen dos regímenes generales transitorios para aquellas construcciones erigidas con anterioridad a la vigencia de este Plan General, que quedan afectadas por sus determinaciones en distintos grados:

1º. Régimen estricto de fuera de ordenación: aplicable a aquellas construcciones e instalaciones radicalmente incompatibles con el planeamiento, por estar situadas, total o parcialmente, en terrenos destinados a dotaciones públicas.

2º. Régimen atenuado de fuera de ordenación: de aplicación a aquellas construcciones e instalaciones que, sin ajustarse estrictamente a las determinaciones del planeamiento, no se hallan en la situación anterior de radical incompatibilidad.

**2.** En las construcciones e instalaciones que se hallen en la situación del régimen estricto de fuera de ordenación, detalladas en la documentación gráfica del Plan General, sólo se autorizarán obras de mera conservación, quedando prohibidas las de consolidación, las que impliquen aumento de volumen y las de modernización.

**3.** En las construcciones e instalaciones que se hallen en la situación del régimen atenuado de fuera de ordenación, podrán autorizarse obras de conservación, de mejora y, excepcional y justificadamente, obras puntuales de consolidación siempre que no dificulten ni desincentiven la ejecución del planeamiento, quedando prohibidas en todo caso las que impliquen aumento de volumen.

***4.*** *En la subzona C) Unitat d'Execució VELES E VENTS (antic KENTUCKY 2) s'inclou una normativa específica que determine l'establiment d'un règim especial de les edificacions existents, a l'empara de l'art. 58.6 de la LRAU y 183 i 184 del RP amb la redacció següent: "Les edificacions* ***fora d'ordenació*** *d'acord amb la normativa urbanística vigent i sempre que no afecten terrenys dotacionals públics, s'entendran ajustades al planejament, mentre no se substituïsquen per altres de nova planta; es permetran en elles obres de conservació i millora i, fins i tot, d'increment de volum, si aquest no supera el màxim permès pel Pla en la parcel·la i si, aïlladament considerat, l'element a construir compleix la normativa general de la zona".* ***(5a MOD P.G. Modificacions puntuals de l'ordenació detallada de la Unitat d'Execució "Veles e Vents", PP-596).***

***5.*** *En la subzona A) del sòl urbà zona residencial extensiva aïllada "nuclis dispersos"* ***Unitats Execució "Montesol-Camí Llosar", "Molló de la Creu i Ermita-2", i "Barranc Blanc, Camí Pinet i Xauxa",*** *les edificacions que es declaren en règim de fora d'ordenació són aquelles que resulten incompatibles amb el planejament. En elles només s'autoritzaran obres de mera conservació, quedant prohibides les de consolidació, les que impliquen un augment de volum i les de modernització.* ***(14a, 15a i 16a MOD PLA GENERAL, PP-608, 609 i 610).***

***6.*** *En la subzona C) del sòl urbà zona residencial extensiva aïllada "nuclis dispersos"* ***"Marenys de Rafalcaid"*** *s'estableixen dos règims transitoris per a aquelles construccions erigides amb anterioritat a la vigència de les presentes normes.*

*A) Edificacions existents en les zones B-1 i B-2 afectades per la legislació de costes.*

*a). En la zona de servitud de trànsit (els 6 primers metres) es permeten, prèvia autorització de l'Administració competent, les petites reparacions que exigisquen la higiene, ornament i conservació. Es prohibixen les obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació.*

*b). En la resta de la zona de servitud de protecció, prèvia autorització de l'Administració autonòmica, es permeten obres de reparació i millora sempre que no impliquen augment de volum de les construccions existents i sense que l'increment de valor que aquelles comporten puga ser tingut en compte a efectes expropiatoris.*

*B) Edificacions que es troben en la resta de zones i que són incompatibles amb el planejament; només s'autoritzaran obres de mera conservació, quedant prohibides les de consolidació, les que impliquen augment de volum i les de modernització (****17a MOD PLA GENERAL, PP-611).***

**NORMA TRANSITORIA TERCERA. Habilitaciones de Planes de Reforma Interior.**

En desarrollo de la habilitación general contenida en el artículo 2º.3. in fine de estas Normas y sin perjuicio de su aplicación directa a otras zonas del suelo urbano y de las habilitaciones relacionadas en la Disposición Transitoria Primera, se concretan los ámbitos y plazos para la redacción de Planes de Reforma Interior, con el alcance máximo permitido por la legislación urbanística:

***1.*** **PRI en el Área de la Playa, cuyo ámbito se delimita en el Proyecto de 11a Modificación del Plan General de 1.983: dos años.**

***PLA DE REFORMA INTERIOR "MARENYS DE RAFALCAID" (17a MOD PLA GENERAL; PP-611).***

*El projecte de la 17a modificació de l'ordenació detallada del pla general ha estat redactat pels serveis municipals i el seu objecte és la racionalització de zones mitjançant reajustaments puntuals del viari i altres espais dotacionals, sense alteració de l'equilibri dotacional i mantenint els paràmetres bàsics de la normativa urbanística d'aplicació en la zona residencial extensiva aïllada "Nuclis dispersos", en la qual s'introdueixen igualment determinats reajustaments especialment en matèria de parcel·lació i regulació del règim de construccions fora d'ordenació.*

*Encara que s'han anat introduint les puntualitzacions i modificacions en cadascú dels articles corresponents, principalment de la Norma 23 i altres, de les presents Normes Urbanístiques. Per la seua especial rellevància i singularitat s'incorporen íntegrament les Normes Urbanístiques d'aplicació en Marenys de Rafalcaid.*

***NORMAS URBANÍSTIQUES***

***Article 1. Definició i objectius.***

*El Sector es divideix en tres àmbits d'actuació diferenciats a causa de les limitacions imposades per la Legislació de Costes, si bé amb característiques internes homogènies:*

- *Zona A: Que comprèn la UE-1, nucli principal del Sector.*
- *Zones B-1 i B-2: Que agrupen les parcel·les edificades o no, afectades directament o indirecta, per la Servitud de Protecció de Costes i adjacents a les Zones A i C, respectivament.*

*Criteris de delimitació:*

*1r S'inclouen aquelles parcel·les, els propietaris de les quals no poden fer efectiu l'aprofitament urbanístic màxim*

*permès pel Pla, per imperatiu de la legislació sectorial de Costes.*

*2n. S'exclouen de la Zona aquells terrenys que, fins i tot estant afectats per la servitud de protecció de la legislació de Costes, són necessaris per a l'estructuració de la xarxa viària i dotacional del Sector.*

*• Zona C: Comprèn la UE-2, nucli situat al sud del Sector (antiga Unitat d'Execució 5)*

*Els objectius són:*

*a) Regularització urbanística de les edificacions.*

*b) Preservar la zona de possibles densificacions.*

*c) Millora de la qualitat de vida mitjançant una política urbanística de creació de dotacions i infraestructures, atenent d'altra banda aspectes de tanta importància com la possibilitat reial de inundacions, tipologia d'edificació existent, ordenació, etc.*

***Article 2. Tipus d'ordenació.***

*Serà el d'edificació aïllada, compatibilitzant-se amb altres tipologies que complisquen les condiciones establertes en els següents articles.*

***Article 3. Condicions de l'edificació.***

*3.1. Són d'aplicació les definicions de la Norma Urbanística 3a del Pla General, amb les següents particularitats:*

*3.1.1 FAÇANES: Tots els llenços de tancament vertical de l'edificació, que poden o no retirar-se dels límits, tindran la consideració de façana i hauran de tenir obligatòriament un tractament d'acabats i qualitats com a tal.*

*3.1.2. VOLADES O COSSOS SORTINTS: Sobre les alineacions oficials de vial o, si és el cas, zona verda, queden prohibits expressament.*

*3.1.3. ELEMENTS SORTINTS: Sobre les alineacions oficials de vial o, si és el cas, zona verda, queden prohibits expressament.*

*3.1.4. PLANTA BAIXA: Es denomina planta baixa o primera a efectes del còmput de plantes permeses, aquella el sòl de la qual se situa a una cota compresa entre 0,80 m. i 2,30 m. sobre la rasant oficial. Per davall d'esta planta no es permet cap ús.*

*3.1.5 PLANTA PIS: S'entén per planta pis aquella situada per damunt de la planta baixa.*

*3.1.6. SOTERRANI: Els soterranis es prohibeixen expressament en la zona.*

*3.1.7. ENTRESÒL: Els entresòls es prohibeixen expressament en la zona.*

*3.1.8. ENTRESOLATS: Els entresolats es prohibeixen expressament en la zona.*

*3.1.9. ALTURA EDIFICABLE: Sobre l'altura màxima edificable únicament es permetrà la construcció d'elements tècnics de les instal·lacions (caixes d'escala, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes i altres d'anàlegs). Queden expressament prohibits els trasters.*

*3.2. Les edificacions d'habitatge compliran les condicions d'habitabilitat i les condicions generals dels serveis i instal·lacions de la Norma Urbanística 4a i, si és el cas, les condicions generals dels elements comuns de la Norma Urbanística 5a del Pla General.*

*3.3. Les edificacions compliran allò establert en la Norma Urbanística 7a del Pla General quant a condicions particulars de l'edificació aïllada, referides exclusivament a medició de l'altura edificable, edificabilitat neta, dimensions màximes de l'edificació, volades i cossos sortints.*

*3.4. Els elements constructius i instal·lacions situats entre la rasant i un plànol paral·lel al de la vorera a cota + 0,80 m, hauran de projectar-se de manera que no obstaculitzen la lliure circulació del fluix de l'aigua en condiciones normals o en casos d'avingudes.*

*3.5. Els elements de l'habitatge tals com la caixa general de protecció, es situaran a setanta centímetres per damunt de la cota del forjat de la planta baixa.*

***Article 4. Alineacions oficials.***

*Són les grafiades als plànols corresponents.*

***Article 5. Parcel·la mínima edificable.***

*5.1. Constituirà parcel·la mínima edificable aquella que, reunint els requisits establerts per la norma urbanística, faça l'extensió necessària que permeta l'edificació en funció dels usos assignats pel Pla.*

*5.2. Condicions de parcel·lació: Es considerarà habitatge mínim el que dispose d'una superfície útil de 55 m², la qual precisa d'una parcel·la de 200 m², que constitueix parcel·la mínima a efectes de llicència de parcel·lació.*

***Article 6. Altura màxima edificable i nombre màxim de plantes.***

*L'altura edificable serà de II plantes corresponents a set metres, vuitanta centímetres d'altura de cornisa (7,80 m.) respecte de la rasant oficial.*

***Article 7. Tancaments de parcel·la.***

*7.1. Hauran de disposar-se seguint les alineacions oficials dels vials. El tancament de les parcel·les edificades serà optatiu i no obligatori, excepte disposició específica en contrari.*

*7.2. L'altura màxima serà de 2,50 m, contada des de la rasant i amb la finalitat d'evitar l'efecte d'embassament i el consegüent perill de trencament brusc, les tanques i tancaments de parcel·les seran permeables al fluix de l'aigua a partir de quaranta centímetres d'altura i en tot el seu perímetre.*

*7.3. En els casos que les parcel·les presenten pendent, les tanques s'escalonaran de manera que l'altura màxima de cada tram no excedesca en un 10% de la cota màxima permesa.*

*7.4. Aquest tipus de tancament s'aplicarà igualment a les separacions entre parcel·les i a les divisions interiors dintre de les parcel·les.*

***Article 8. Edificabilitat màxima neta sobre parcel·la.***

*L'índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la serà el següent: 0,35 m²/m².*

***Article 9. Separació mínima a límits i front de parcel·la.***

*Les separacions a front de parcel·la i a límits de les construccions tindran com limitacions les imposades per la legislació civil en matèria de servitud i les derivades de l'ornament i harmonia urbana. Per tant, excepte disposició civil en contrari, les edificacions, en la seua totalitat o parcialment, podran separar-se de les alineacions exteriors o de límits o construir-se sense guardar cap separació a aquests límits.*

***Article 10. Dimensions màximes de l'edificació.***

*Tota edificació podrà inscriure's en un quadrat de 35 x 35 m.*

***Article 11. Aparcaments.***

*Serà obligatori, a l'interior de la parcel·la i sempre sobre la rasant, la reserva d'una plaça d'aparcament per cada habitatge o 150 m² d'edificació.*

*Per al còmput de superfícies i dimensions s'estarà al que disposa la Norma 10a.*

***Article 12. Condicions d'ús.***

*Són d'aplicació les definicions d'usos de la Norma 8a i els límits a les condicions de funcionament de les activitats de la Norma 9a.*

*Usos permesos: Habitatge, Residencial, Comercial, Oficines, Cultural, Esportiu, Sanitari, Religiós, Recreatiu, Aparcament i Industria Reduïda.*

*Usos prohibits: Industria Petita i Mitjana.*

*Com excepció, a la zona de dotacions comunitàries queda prohibit l'ús d'habitatge, permetent-se els restants enumerats.*

***Article 13. Règim transitori per a les edificacions fora d'ordenació:***

*S'estableixen dos règims generals transitoris per a aquelles construccions erigides amb anterioritat a la vigència de les presentes Normes.*

*A. Edificacions existents en les zones B-1 i B-2 afectades per la legislació de Costes.*

*- En la zona de servitud de trànsit (els 6 primers metres) es permeten, prèvia autorització de l'Administració Competent, les xicotetes reparacions que exigisca la higiene, ornament i conservació. Es prohibeixen les obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació.*

*- En la resta de la zona de servitud de protecció, prèvia autorització de l'Administració Autonòmica es permeten obres de reparació i millora sempre que no impliquen augment de volum de les construccions existents i sense que l'increment de valor que aquelles comporten puga ser tingut en compte a efectes expropiatoris.*

*B. Edificacions que es troben en la resta de zones i que són incompatibles amb el planejament; només s'autoritzaran obres de mera conservació, quedant prohibides les de consolidació, les que impliquen augment de volum i les de modernització.*

***Article 14. Condicions de gestió de cada zona:***

- *Zona A (UE-1): El general definit a les Normes Urbanístiques.*
- *Zones B-1 i B-2: Les limitacions constructives obliguen a establir un règim especial per a les parcel·les edificades, les qual, a causa de l'execució de les obres d'urbanització de les Zones A i C, poden adquirir la condició de solar: el seus propietaris hauran de contribuir al cost d'implantació de serveis urbans (aigua, electricitat, clavegueram) de manera ponderada i proporcional, amb sujecció al règim següent:*

  *1. Els serveis urbans s'implantaran preferentment de forma convinguda amb l'Ajuntament, conforme a les condicions següents:*

  *1a. La contribució econòmica es ponderarà conforme a aquests paràmetres:*

  *a) superfície de la parcel·la,*

*b) superfície construïda i*

*c) antiguitat i estat de conservació de la construcció.*

*2a. No superarà el 60 per 100 del cost total imputable a l'immoble, si aquest estiguera emplaçat a la Zones A o C.*

*3a. Les contribucions econòmiques beneficiaran a la comunitat reparcel·latòria de les Zones A o C.*

*2. Subsidiàriament, en defecte de pacte, l'Ajuntament implantarà els serveis bàsics aplicant alguna de les modalitats previstes a la legislació urbanística o en la de Règim Local i els costos seran sufragats pels propietaris afectats conforme a la legislació aplicable.*

- *Zona C (UE-2): El general definit a les Normes Urbanístiques.*

***Article 15. Condicions de programació i gestió.***

*En principi, es prevé la modalitat de gestió directa.*

*Als projectes d'equidistribució, amb la finalitat de no menyscabar la integritat dels immobles edificats i en aplicació dels articles 70.E paràgraf 1 in fine de la LRAU i 89 del RGU, aquells mantindran la seua titularitat inicial sempre que es destinen a l'ús d'habitatge*

***2.*** **PRI en la zona de Beniopa**, cuyo ámbito se delimita en la documentación gràfica del Plan General: un año.

***4a MOP PLAN GENERAL (PP-593):*** *Reordenació de* ***l'illa 86 bis del sòl urbà de Beniopa*** *(subzona A, zona residencial Nuclis Antics) mitjançant la creació d'un vial que la subdivideix en dues illes de 2.667,78 i 487,78 m² de superfície respectivament, que permeten introduir noves tipologies edificatòries acordes amb els objectius del Pla General amb una reducció de 1.274,70 m² sobre l'edificabilitat màxima prevista en aquest Pla. Aprovació PRI, PDAI i Projecte d'Urbanització per Acord de l'Ajuntament Plenari de data 28 de juliol de 2000.*

**3.** **PRI para la ordenación del sector de suelo urbano, de 0,8 Ha.** de superficie, situada entre los sectores 3 y 5 del suelo urbano Área de la Población: seis meses.

**NORMA TRANSITORIA CUARTA Usos provisionales en terrenos dotacionales públicos.**

**1.** Los terrenos calificados como sistemas locales adscritos a un servicio público o de interés general, tales como centros docentes, guarderías, equipamiento social y comercial, en los que concurran las circunstancias que se especifican en el apartado siguiente, podrán destinarse provisionalmente a usos distintos, en las condiciones que se establecen en los apartados 3, 4 y 5 de esta Disposición.

**2.** Los requisitos necesarios para la implantación de los usos provisionales aludidos en el apartado anterior son:

A) Que no se haya implantado el servicio en los terrenos adscritos y que no se prevea su implantación a corto o medio plazo.

B) Que no dificulten o desincentiven la ejecución del Plan.

C) Que la implantación provisional del uso sea viable económicamente.

D) Que el uso provisional beneficie preferentemente a los propietarios de terrenos situados en el ámbito de la actuación.

**3.** La implantación del uso provisional será autorizada por el Órgano municipal competente para el otorgamiento de licencias, de oficio o a petición justificada de interesados.

**4.** El acto de autorización del uso provisional definirá las condiciones del otorgamiento y su naturaleza temporal.

**5.** El uso provisional se extinguirá, sin derecho a indemnización alguna, cuando haya de implantarse el uso definitivo determinado en el Plan.

**NORMA TRANSITORIA QUINTA. Terrenos acceso sur al Puerto.**

No podrán otorgarse licencias de edificación en los terrenos comprendidos en las áreas de protección del acceso sur al Puerto desde la CN-332, en tanto que su trazado no esté aprobado definitivamente.

**NORMA TRANSITORIA SEXTA. Régimen especial del "trinquet".**

La construcción e instalaciones del trinquete emplazado en la Zona Residencial Ensanche del Área de la Población, se considerarán ajustadas a ordenación, en tanto se mantengan los usos actuales.

**NORMA FINAL DEROGATORIA.**

**1.** Quedan derogados los instrumentos de ordenación, normas y ordenanzas que se opongan a lo establecido en los documentos que integran el presente Proyecto de Homologación Modificativa del Plan General.

**2.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los planes, normas y ordenanzas vigentes con anterioridad, se aplicarán supletoriamente para integrar lagunas e interpretar normas.