

PLAN GENERAL DE REDOVÁN

(ALICANTE)

NORMAS URBANÍSTICAS

TEXTO REFUNDIDO QUE CUMPLIMENTA EL ACUERDO DE LA C.T.U. DE 11-05-2007

Ver Ordenanza instalación grúas y aparatos elevadores para obras: 111/100.01

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE REDOVÁN

MIGUEL GARULO MUÑOZ arquitecto, D.T.U., director del equipo redactor

ÍNDICE

TÍTULO I	Generalidades y terminología de conceptos	página	4
TÍTULO II	Régimen urbanístico del suelo	página	9
TÍTULO III	Condiciones generales de usos y tipologías	página	16
	CAPÍTULO I Usos	página	16
	CAPÍTULO II Tipologías edificatorias	página	28
TÍTULO IV	Normas de carácter estructural	página	31
	CAPÍTULO I Régimen general del suelo no urbanizable	página	31
	CAPÍTULO II Régimen general del suelo urbanizable	página	40
	CAPÍTULO III Régimen general del suelo urbano	página	46
	CAPÍTULO IV Normas relativas a las redes estructurales viaria y de infraestructuras y a la implantación de infraestructuras en unidades de ejecución y sectores	página	50
TÍTULO V	Normas de zonas de suelo urbano	página	54
	CAPÍTULO I Reglas para la aplicación de las normas de zona	página	54
	CAPÍTULO II Normas de suelo urbano consolidado	página	56
	CAPÍTULO III Normas de suelo urbano no consolidado	página	81

	CAPITULO IV	Normas de suelo urbanizable en ejecución	página	82
TÍTULO VI		Normas de zonas de suelo urbanizable	página	85
	CAPÍTULO I	Reglas para la aplicación de las normas de zona	página	85
	CAPÍTULO II	Normas de las zonas lucrativas de los sectores de suelo urbanizable pormenorizado	página	86
	CAPITULO III	Normas de las zonas lucrativas de los sectores de suelo urbanizable delimitado	página	116
TÍTULO VII		Planeamiento modificativo de la clasificación del suelo no urbanizable	página	119
TÍTULO VIII		Medidas urbanísticas para la construcción de viviendas sujetas a protección pública	página	124
TÍTULO VII		Patrimonio Municipal del Suelo	página	126
DISPOSICIONES FINALES			página	127

TÍTULO I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 1º.- Campo de aplicación territorial de las normas urbanísticas.

Las presentes normas urbanísticas, que forman parte con eficacia normativa del Plan General de Redován, instrumento de ordenación integral de su término municipal, son de aplicación en la totalidad de éste, con las modalidades que se establecen en ellas según las diferentes clasificaciones y calificaciones del suelo determinadas en los restantes documentos del Plan General con, asimismo, eficacia normativa y en especial los planos de ordenación estructural y pormenorizada y las fichas de planeamiento y gestión.

Artículo 2º.- Alcance de las normas urbanísticas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.

Las presentes normas urbanísticas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación en tanto no se promulgue el Código autonómico que refunda las normas con rango de ley vigentes en la Comunidad en materia de urbanismo, ordenación del territorio y vivienda, la **Ley 16/2005**, de 30 de diciembre, de la Generalidad, **Urbanística Valenciana (LUV)**; la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, reguladora de la actividad urbanística (LRAU), en lo que respecta al régimen transitorio de los planes formulados antes de la entrada en vigor de la LUV; su Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPCV), de 15 de diciembre de 1998; el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, de 26 de abril de 1999 (RZCV); la **Ley 10/2004**, de 9 de diciembre, de la Generalidad Valenciana, **del suelo no urbanizable (LSNU)**; y la **4/2004**, de 30 de junio, de la Generalidad Valenciana, **de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje Ambiental (LOT)** y sus respectivas modificaciones por las leyes posteriores de acompañamiento a los presupuestos.

En lo que atañe a la regulación nacional, de aplicación plena, básica o supletoria, la **Ley sobre régimen del suelo y valoraciones (LRSV), de 13 de abril de 1998**; y los artículos no derogados por ella de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1.992 (TRLS92); el texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 9 de abril de 1976 (TRLS76) y sus Reglamentos urbanísticos, en lo no afectado por la entrada en vigor de aquéllas.

Finalmente, en aplicación de la jerarquía del planeamiento territorial, los Planes de Acción de Territorial que inciden sobre el término municipal, especialmente, el Plan de Acción Territorial de riesgos de inundación de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

Igualmente, las Normas Urbanísticas reflejan tanto las afecciones de las infraestructuras territoriales como las derivadas de los elementos naturales del territorio y del patrimonio histórico nacidas de las regulaciones sectoriales nacionales y de la Comunidad Valenciana.

Por otra parte, tal como impone el artículo 52.3 del RPCV en las Normas “*no se contendrán aspectos regulados por las legislaciones específicas, bastando realizar una remisión a las mismas*”.

En particular, se remite en todo lo que se refiera a la construcción a la normativa antisismo a la *Norma de Construcción Sismorresistente Española NCSE-02*, aprobado por Real Decreto 997/2002 de 27-09-2002, dada la incidencia que tiene en el tramo final del Segura, en donde Redován tiene una aceleración básica a_b de **0,16** (y un coeficiente de contribución sísmica de 1,0), de los más altos de España.

Artículo 3º.- Terminología de conceptos.

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en el *Reglamento de Zonas de Ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana (RZCV)*.

En particular, tal como señala el artículo 7º, *Modos de aplicación*, del RZCV, la determinación de la normativa aplicable corresponde a la modalidad b) del mismo, es decir, en lugar de la remisión directa a una de las zonas tipo definidas en él, la adición *de concreciones o variaciones de parámetros urbanísticos, matizaciones o regulaciones complementarias que se consideren necesarias*.

Artículo 4º.- Vigencia y efectos.

1. La vigencia del Plan es indefinida, sin perjuicio de los cambios en sus determinaciones que se deriven de las modificaciones tramitadas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 94 de la LUV y artículos conexos (especialmente los 72 , 73 y 74 de la misma); y los efectos de su aprobación son los establecidos en los artículos 107 a 11 de la LUV.

2. No se considerarán modificaciones del Plan General las variaciones que se deriven de mediciones topográficas contrastadas de manzanas, unidades de ejecución, o sectores, respecto de las especificadas en él, aparecidas en el replanteo exacto de los mismos con ocasión de su ejecución material o, incluso, en la formulación de los instrumentos de equidistribución que correspondiere.

3. No obstante su vigencia indefinida el Plan General podrá ser revisado cuando los órganos urbanísticos consideraren con arreglo a las formalidades exigidas por la legislación urbanística necesaria la elección de otro modelo de ordenación por la aparición de circunstancias sobrevenidas que modificaren las bases de ordenación establecidas en él, tanto demográficas o económicas, como estratégicas en función de la inserción de Redován en el sistema de asentamientos urbanos de la comarca, o por el agotamiento de la capacidad del propio Plan.

Artículo 5º.- Documentación y criterios de aplicación de las determinaciones del Plan General.

El Plan General, como impone el artículo 64 de la LUV, consta de la siguiente documentación cuyo contenido y alcance se detallan a continuación:

A. Parte sin eficacia normativa:

- a. Memoria informativa.
- b. Planos.
- c. Memoria justificativa.

Los exponendos de la Memoria justificativa permiten insertar las determinaciones del Plan en un marco coherente y discriminar eventuales interpretaciones extemporáneas de la documentación normativa. Además contiene por exigencia del artículo 50.C del RPCV el cálculo del aprovechamiento tipo.

Independientemente de la documentación indicada, el Plan se apoya en un Estudio de impacto ambiental, como capítulo independiente de la Memoria justificativa, cuya Declaración, eventualmente, podrá generar preceptos con eficacia normativa.

B. Parte con eficacia normativa:

a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

Al definir los elementos básicos de la evolución urbana y la ocupación del territorio con vocación de permanencia acotan los extremos dentro de los cuales pueden admitirse las eventuales modificaciones del Plan.

b. Normas Urbanísticas.

Al formalizar en términos jurídicos la ordenación urbanística propuesta por el Plan General, en la eventualidad de detectarse cualquier contradicción con las determinaciones de otros documentos con eficacia normativa, su contenido prevalecerá sobre los mismos, salvo en lo que respecta a los datos numéricos de las fichas de planeamiento de los correspondientes ámbitos de desarrollo pormenorizado y a la delimitación gráfica de los planos de ordenación.

Las Normas incluyen las fichas de planeamiento y gestión de cada Sector, Unidad de Ejecución o Área de reparto pormenorizado en el Plan.

c. Catálogo de bienes y espacios protegidos.

e. Planos de ordenación.

En caso de disparidad entre planos que regulen la misma área, con distintas escalas, prevalecerán los de escala de menor denominador (mayor escala) sobre los de mayor denominador así como las determinaciones gráficas sobre los textos.

Artículo 6º.- Ordenanzas municipales.

(*)

Los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no fueren definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo se regulan mediante las oportunas ordenanzas municipales de la edificación de aprobación municipal, en los términos contenidos en el artículo 42 de la LUV.

Artículo 7º.- Instrumentos de desarrollo del Plan General.

El desarrollo de las determinaciones del Plan General se instrumenta mediante la aplicación directa de las mismas en el suelo urbano consolidado y mediante las figuras de planeamiento, programación y gestión previstas en la legislación urbanística valenciana para las áreas incluidas en unidades de ejecución, en sectores con ordenación pormenorizada, y en sectores simplemente delimitados.

(*)

Ver Ordenanza instalación grúas y aparatos elevadores para obras: 111/100.01

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 8º.- Contenido del Derecho de Propiedad.

El Plan General regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que propone para la totalidad del suelo del municipio dentro del marco establecido por la legislación urbanística nacional y autonómica, incardinadas en los enunciados de los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución española.

En particular, la ordenación urbanística del uso de los terrenos no confiere otros derechos indemnizatorios, que los definidos por las Leyes (Título II de la LRSV y artículo 33 de la LUV) y se basa en el principio de la participación pública en las plusvalías generadas por la actividad urbanística y en el de la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la misma.

Artículo 9º.- Clasificación del suelo.

El Plan General clasifica el suelo del municipio de Redován en tres clases de suelo, urbano, urbanizable y no urbanizable, según la delimitación definida en los correspondientes planos de "*Clasificación del Suelo*".

Esta clasificación determina el estatuto de básico de la propiedad en cada clase de suelo, sin perjuicio de las modalidades que presentan las diversas categorías previstas en cada una de ellas, con los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les fueren de aplicación según se expresa en las oportunas regulaciones específicas.

Según la situación actual de los terrenos y la edificación y la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio prevista por el Plan General se distinguen las siguientes clases y categorías de suelo:

a. Suelo no urbanizable.

Tal como expresa el artículo 9º (modificado) de la LRSV la forman los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

1º. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2º. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística.

El Plan General distingue tres categorías de suelo no urbanizable según sus condiciones objetivas y tipo de limitaciones o servidumbres derivadas de la normativa sectorial, que son:

Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras SNU/I.

Suelo no urbanizable de especial protección SNU/P.

Suelo no urbanizable rústico común SNU/C.

La delimitación de las diversas categorías y entre esta clase de suelo y las restantes se recoge en los correspondientes planos, en particular el de *Clasificación y calificación global del suelo*, sin perjuicio de aparecer, parcialmente al menos, en los que definen las restantes clases de suelo. Su régimen particular se desarrolla en el Capítulo I del Título IV.

b. Suelo urbano.

Comprende el suelo ya transformado por contar con los servicios urbanísticos adecuados y aquellos otros suelos que se encuentran en áreas incluidas en ámbitos parcialmente transformados por el proceso urbano pero que carecen de urbanización consolidada. En esta clase se integran las unidades de ejecución de los sectores de suelo urbanizable cuando culminan su gestión.

El Plan General atendiendo a las circunstancias señaladas distingue tres categorías de suelo urbano:

Suelo urbano consolidado: Abarca las áreas de suelo urbano plenamente ordenadas en las que no es preciso ningún tipo de instrumento de equidistribución para culminar su edificación.

Las parcelas constituyen, individualizadamente, sendas *áreas de reparto* con arreglo a lo dispuesto en el artículo 55.2.c de la LUV, si bien eventualmente podrán formularse *actuaciones aisladas* para completar su urbanización.

Suelo urbano con gestión diferida: Comprende las áreas de suelo urbano no consolidado que precisan para su gestión formular sendos instrumentos de equidistribución, normalmente –salvo iniciativa pública– incardinados en los preceptivos *Programas de actuación integrada*, antes de proceder a la edificación.

Todas las unidades de ejecución contempladas en el Plan General disponen de planeamiento pormenorizado por lo que no es precisa la formulación de ninguna figura de planeamiento, sin perjuicio de que los oportunos Programas puedan acompañarse de planes de reforma interior de mejora de las mismas.

Suelo urbanizable con planeamiento en ejecución: El Plan General incorpora prácticamente sin modificaciones tres sectores delimitados en el Plan General que se revisa y que no solo han alcanzado la aprobación definitiva del planeamiento parcial correspondiente sino que también tienen aprobados definitivamente los proyectos de reparcelación, estando la ejecución (y edificación) de alguno de ellos virtualmente concluida.

Aunque realmente forman parte ya del suelo urbano (puesto que al haberse aprobado definitivamente la reparcelación se encuentran las fincas resultantes vinculadas a garantizar las cargas de urbanización pendientes) se mantiene la terminología de *suelo urbanizable* meramente por la comodidad de la expresión y la facilidad de identificación de los sectores correspondientes cuya gestión comenzó cuando eran parte, obviamente, de esta última clase de suelo.

Finalmente, se incluye en esta clase de suelo urbano una porción del Monte de utilidad pública de propiedad municipal, muy arbolada, no incluida en el LIC “Sierra de Callosa del Segura” y calificada en el Plan que se revisa como Parque público, para conformar definitivamente junto a otra porción del mismo, adscrita a los sectores de suelo urbanizable pormenorizado, un gran parque público.

La delimitación de estas categorías de suelo urbano consta en la mayor parte de los planos de ordenación, en especial en queda fijada en los planos de “*Clasificación y calificación global del suelo*” y “*Gestión urbanística, áreas de reparto y unidades de ejecución*”. Su régimen particular se desarrolla en el Capítulo III del Título IV.

b. *Suelo urbanizable.*

Tal como señalan la LRSV y la LUV (artículo 12), es aquel que no tiene la condición de urbano o de no urbanizable y, por considerarse incorporable al proceso de urbanización, en principio, podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan General para integrarlo en dicho proceso dentro de un modelo territorial sostenible y coherente.

El Plan distingue dos categorías (sin perjuicio de mantener la denominación de urbanizable para los sectores en ejecución una vez aprobada la equidistribución):

Suelo urbanizable pormenorizado: Lo forman aquellos terrenos cuya ordenación pormenorizada se desarrolla en el Plan General, coherentemente con lo dispuesto en el artículo 62 de la LUV. Así pues las iniciativas de programación de los mismos o en su caso de unidades de ejecución contenidas en ellos no precisa el amparo de ningún otro instrumento de planeamiento, sin perjuicio de eventuales planes parciales de mejora.

Suelo urbanizable delimitado: Son los sectores delimitados por el Plan General para la aplicación del estatuto definido en los artículos 15 y 16 de la LRSV, de modo que las iniciativas de programación deben, salvo modificaciones del Plan, ajustarse a sus respectivos ámbitos y secuencias.

Dada la reducida extensión del término municipal (9,46 km²) el Plan General no prevé suelo urbanizable sin delimitar.

La delimitación de estas categorías de suelo urbanizable consta en la mayor parte de los planos de ordenación, y especial queda fijada en los planos de "Clasificación y calificación global del suelo" y "Gestión urbanística, áreas de reparto y unidades de ejecución". Su régimen particular se desarrolla en el Capítulo II del Título IV.

Artículo 10º. Calificación del suelo.

Sobre la clasificación del suelo indicada en el artículo anterior el Plan superpone en los suelos urbanos y urbanizables la calificación del mismo, mediante la asignación de usos globales y, en su caso, pormenorizados.

Los usos globales son los determinados en el RZCV (artículos 74 a 77), *residencial, industrial, y terciario*.

La definición de los usos pormenorizados, en desarrollo de la citada división se contempla en el capítulo I del Título III siguiente.

En suelo no urbanizable el Plan determina los parámetros para la edificación permitida, en los supuestos admisibles, y el régimen general de usos del suelo para la efectiva protección de sus valores naturales, paisajísticos, ecológicos, u otros, con observación de las limitaciones contenidas en la LSNU.

(*) Artículo 11º. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

En los términos señalados en los artículos 17 de la LRSV, y 136.2 del TRLS92, podrán otorgarse licencias para usos u obras provisionales, no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven.

(*)

Ver Ordenanza instalación grúas y aparatos elevadores para obras: 111/100.01

En particular, no cabrá ninguna autorización de obras ni usos provisionales sobre los terrenos en los que la documentación del Plan General hubiere previsto cualquier tipo de viario o los hubiere calificado para cualquier uso dotacional.

Artículo 12º. Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes y el planeamiento en ejecución.

Las edificaciones existentes, tal como indican los artículos 27, 28, 29, 30 y 67.3 de la LUV, tendrán el régimen específico que resulta de los epígrafes siguientes:

a. *Edificaciones que se ajustan a las prescripciones del Plan General.*

Se aplica plenamente el Plan y será viable cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación compatible con él, de modo que la preceptiva licencia de obras o de actividades se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en esta normativa. A estos efectos la ocupación de los chaflanes previstos no se entenderá ocupación de viario por los edificios preexistentes.

b. *Edificaciones e instalaciones que ocupan suelos calificados como dotacionales públicos, espacios libres y viarios.*

No cabrán en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles, todo ello con las restricciones que señala el artículo 184 del RPCV.

Excepcionalmente, cuando no estuviere prevista por el Ayuntamiento de Redován la expropiación o demolición de la finca con estas circunstancias en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiere realizarlas, podrán admitirse estrictamente obras parciales y circunstanciales de consolidación.

c. Edificaciones e instalaciones que constituyeren infracciones urbanísticas.

En tanto se estuviere en el plazo legal, el Ayuntamiento actuará con arreglo a lo dispuesto en la normativa urbanística para reaccionar frente a la infracción (artículos 219 a 255 de la LUV y 184 a 188 del TRLS76 y concordantes de su Reglamento de disciplina urbanística).

Transcurrido dicho plazo los edificios con esta circunstancia tendrán el régimen fijado en los restantes epígrafes de este artículo para las edificaciones no compatibles plenamente con el Plan General.

d. Edificaciones situadas en suelos urbanos o urbanizables no compatibles plenamente con el Plan y no afectadas por viales (excepto chaflanes), dotaciones o espacios libres públicos.

Se admiten en ellas las obras de reforma o mejora siempre que no supusieren ningún caso incremento del volumen o superficie edificable.

e. Edificaciones e instalaciones situadas en suelo no urbanizable no compatibles plenamente con el Plan y no afectadas por viales.

En las viviendas familiares, se aplica el régimen especificado en el epígrafe anterior.

En el supuesto de otros usos no directamente vinculados con la producción agrícola o ganadera de la finca en que se enclavaren, no se admitirán (sin perjuicio de nuevas autorizaciones tramitadas ante los organismos competentes) obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles, todo ello con los límites que impone el artículo 184 RPCV.

f. Planeamiento de desarrollo en ejecución.

Los tres planes parciales de desarrollo del anterior Plan General en ejecución la culminarán con arreglo a sus propias determinaciones sin perjuicio de la eventual rectificación material de alguna de sus alineaciones en los bordes de contacto con los nuevos sectores, en cuyo caso si se diere, se mantendrá la edificabilidad que constare en la reparcelación sin variaciones al ajustarse aquéllas.

TÍTULO III

CONDICIONES GENERALES DE USOS Y TIPOLOGÍAS

CAPÍTULO I: USOS

Artículo 13º.- Usos globales.

El Plan General adopta las definiciones de usos globales contenidas en los artículos 74 a 77 del RZCV, de modo que se considera *uso global* el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

El uso global residencial incluye las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo (artículo 75 RZCV).

El uso industrial abarca todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales (artículo 76 RZCV).

El uso terciario incluye todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares (artículo 77 RZCV). Como uso particular terciario se tienen los dotacionales públicos.

Artículo 14º. Usos pormenorizados.

Los usos pormenorizados concretan los usos globales que desarrollan en función de intensidades, características particulares y modalidades de cada zona.

El uso global de una zona se particulariza, pues, en usos pormenorizados que concuerdan predominantemente con él aunque cabe la presencia de otros usos pormenorizados compatibles o complementarios con los predominantes.

Artículo 15º. Usos pormenorizados residenciales.

1. Los usos pormenorizados residenciales desarrollan el uso global residencial, referido al alojamiento estable de personas, normalmente con una vinculación personal entre sí y en un solo recinto común. Se configuran del modo siguiente.

a. Residencial unitario (RU).

Se da cuando el uso residencial se desarrolla en una sola vivienda por finca, resultando un solo edificio por parcela.

b. Residencial múltiple (RM).

Resulta de la agrupación de dos o más viviendas en un solo edificio, con elementos comunes de circulación y de otros servicios.

El Plan subdivide este uso pormenorizado en dos categorías, la primera (RM1) cuando las viviendas agrupadas son aptas por sus dimensiones para la estancia prolongada de familias pluripersonales (superficies mínimas no inferiores a 30 m² útiles, para un dormitorio); y la segunda (RM2), cuando no se dedican a residencia principal o por sus dimensiones es adecuado exclusivamente para la residencia fija de una o dos personas (vivienda-apartamento de superficie comprendida entre 24 y 30 m² útiles).

2. Condiciones de habitabilidad y diseño.

Las condiciones de la vivienda y de los edificios de vivienda son los establecidos por la Orden de 22 de abril de 1991, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la *Modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD/91)*. Las variaciones de dicha normativa se aplicarán inmediatamente a su entrada en vigor.

3. Usos complementarios.

Se consideran usos complementarios al residencial los despachos profesionales siempre que en ellos no trabajen simultáneamente más de tres personas, y la superficie útil ocupada no supere el 50% de la total de la vivienda. Igualmente los talleres domésticos con las mismas limitaciones cuando se trate de viviendas RU.

Asimismo, en planta baja o sótano es uso complementario el de garaje-estacionamiento, en cuyo caso tendrá que cumplir los parámetros exigidos por las HD/91 en su artículo 3.1 para los aparcamientos.

Artículo 16º.- Usos pormenorizados industriales.

1. Los usos pormenorizados industriales se subdividen en los siguientes:

a. *Producción industrial (IP).*

La actividad consiste en la obtención, elaboración y transformación de productos mediante procesos industriales.

b. *Almacenamiento y distribución mayorista (IA).*

La actividad básica es el depósito de bienes y productos, las operaciones logísticas con los mismos y su distribución a otras empresas, sin perjuicio de actividades complementarias tales como reparación y guarda de los equipos y medios propios de la actividad.

c. *Talleres de reparación (IT).*

Reparación de máquinas y objetos en general, con cierta orientación hacia particulares y empresas minoristas.

d. *Talleres artesanales (IA).*

Actividades ligadas a técnicas pre o extraindustriales en las que el valor añadido se produce por la habilidad específica del operario.

2. Se distinguen cuatro situaciones:

1ª. Edificio situado en polígono industrial con un solo usuario.

2ª. Agrupación industrial o edificio en polígono industrial que integra varios locales de diferente titularidad dedicados a usos industriales con elementos comunes.

3ª. Locales destinados a pequeña industria y talleres de servicio en zonas no industriales, con superficie útil total no superior a 600,00 m².

4ª. Talleres domésticos, en donde la actividad la realiza el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus dependencias.

3. Se admiten como usos complementarios del industrial los de las oficinas de la actividad, así como en las situaciones 1ª y 2ª, los de vivienda del guarda o del titular.

4. Condiciones de los edificios y locales industriales.

a. No se admiten usos industriales, salvo almacenaje, en plantas inferiores a la planta baja. En este supuesto su superficie no podrá exceder de 150,00 m² útiles y deberán tener resuelto el aparcamiento de carga y descarga. Tampoco podrán situarse en plantas de piso, salvo que se trate de talleres domésticos, o que se incluyan en un edificio destinado exclusivamente a uso industrial.

b. Los talleres domésticos observarán las condiciones propias de la vivienda correspondiente.

c. Las instalaciones industriales dimensionarán sus locales y elementos de circulación interior, de acuerdo con las ordenanzas laborales respectivas.

d. Las dotaciones de aparcamiento exigibles a los usos industriales serán de una plaza por cada 100 m² de superficie útil; en los talleres de reparación de automóviles se incrementa la proporción hasta una plaza por cada 25 m² útiles.

e. En todo caso las industrias situadas en zonas de uso global residencial deberán tener resuelto el aislamiento frente al ruido de manera que durante el día el nivel sonoro transmitido a las viviendas más próximas y, en especial, las situadas en el mismo edificio no sea superior a 30 dBA y desde las 22 a las 8 horas no exceda de 20 dBA.

f. Los locales industriales situados en zonas de uso global residencial cuya superficie útil exceda de 200,00 m² necesitarán dar fachada a una calle de al menos 12,00 de anchura.

Artículo 17º.- Usos pormenorizados terciarios hoteleros y residencial colectivo.

1. Corresponde a los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados como en espacios al aire libre.

2. Como usos complementarios al hotelero y al residencial colectivo, se admite el resto de usos terciarios, además de la vivienda del titular o director del establecimiento, siempre que la superficie útil de las piezas destinadas a usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil total del establecimiento.

Igualmente se entiende complementario el uso de garaje.

3. Condiciones de los edificios.

a. Son de aplicación las normas sectoriales de la actividad hotelera, de apartamentos hoteleros y campista y, en su caso, las de bienestar social.

b. Con independencia de la mismas, dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil. En los sectores cuya tipología sea la de manzana compacta y cerrada, el estacionamiento éste podrá situarse en parcela distinta siempre que no diste más de 200 m del edificio. Los establecimientos que dispongan de menos de 10 camas simplemente deberán contar con 2 plazas de estacionamiento.

4. Los campamentos de turismo que se regularán por su normativa sectorial y los escolares, científicos y análogos podrán admitirse en el suelo no urbanizable.

Artículo 18ª. Usos pormenorizados terciarios comerciales.

1. Corresponde a las actividades de venta al por menor o detall, a la prestación de servicios a particulares no profesionales no incluíbles en el uso terciario de oficina, a las lúdicas comerciales, a las de restauración y hostelería, así como las actividades de preparación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.

2. Se distinguen tres clases de usos y establecimientos comerciales:

- a. Comercial propiamente dicho.
- b. Servicios: personales, restauración y hostelería.
- c. Salas de reunión: espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc.

3. *Comercio propiamente dicho.*

a. Es de aplicación la normativa sectorial de la Comunidad Valenciana (Ley8/86 de Ordenación del comercio y superficies comerciales y Decreto 256/1994, sobre autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle), que exige la doble licencia (municipal y autonómica) a los establecimientos cuya superficie dedicada a la venta es igual o superior a 600 m².

Atendiendo a las mismas, se distinguen tres tipos:

Pequeño comercio: cuando la dimensión de la superficie dedicada a la venta sea menor a 100,00 m².

Mediano comercio: cuando la dimensión de la superficie dedicada a la venta esté comprendida entre 100,00 y 600,00 m².

Grandes superficies comerciales: cuando la dimensión de la superficie dedicada a la venta sea mayor o igual a 600,00 m².

Se entenderá, a estos efectos, por *superficie dedicada a la venta* de los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales puede acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos (artículo 2.3 del Decreto 256/94).

No se incluyen en ella las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

b. El Plan General establece las siguientes categorías:

- *Establecimiento individual.* Actividad de carácter minorista en establecimiento independiente, de dimensión no superior a seiscientos metros cuadrados (600,00 m²) de superficie dedicada a la venta.

Establecimiento colectivo o Agrupación comercial. Conjunto de locales de venta, situados o no en un mismo recinto, que hubieren sido proyectados conjuntamente o que estuvieren relacionados por elementos comunes cuya utilización compartan, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente. En el supuesto de exceder la *superficie dedicada a la venta* superior a seiscientos metros cuadrados (600,00 m²), se entenderá incluida en la categoría siguiente.

Gran superficie comercial. Establecimientos individuales o colectivos donde se practique la actividad comercial de carácter minorista cuando alcancen una superficie dedicada a la venta igual o superior a seiscientos metros cuadrados (600,00 m²).

c. Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de mercancías propias de la actividad y las oficinas propias de la administración del propio establecimiento y, en las grandes superficies, además, los talleres de reparación de los medios mecánicos, equipo de las instalaciones y una vivienda del guarda.

d. Los establecimientos comerciales, sólo podrán situarse en suelo urbano o urbanizable, siempre que cumplan, además de las condiciones derivadas del régimen urbanístico de los respectivos suelos, las siguientes:

1ª. Los *establecimientos individuales y colectivos* cuya superficie dedicada a la venta exceda de 100,00 m² sin superar los 200,00 m² necesitarán dar fachada al menos a una calle de anchura igual o superior a 10,00 m.

2ª. Los *establecimientos individuales y colectivos* cuya superficie dedicada a la venta exceda de 200,00 m² sin superar los 400,00 m² necesitarán dar fachada al menos a una calle de anchura igual o superior a 12,00 m.

3ª. Los *establecimientos individuales y colectivos* cuya superficie dedicada a la venta exceda de 400,00 m² sin superar los 600,00 m² necesitarán dar fachada al menos a una calle de anchura igual o superior a 15,00 m.

4ª. Las *grandes superficies comerciales* solamente podrán instalarse en zonas cuya tipología no sea la de manzana compacta o cerrada, y deberán dar fachada al menos a una calle de anchura igual o superior a 20,00 m.

e. Si la edificación no es de uso exclusivo comercial, el acceso al establecimiento habrá de realizarse directamente desde el exterior.

Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con garaje, contando en ese caso con vestíbulo separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

f. En los establecimientos comerciales cuya superficie dedicada a la venta excediere de 200,00 m² el acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio.

g. La dotación mínima de aparcamiento exigida a los establecimientos comerciales de más de 200,00 m² de superficie dedicada a la venta será de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) de superficie de venta.

h. Las grandes superficies requerirán, previamente al otorgamiento de licencia municipal, la autorización específica de la Consejería competente en materia de comercio interior, a que se refiere el Decreto 256/1994 del Gobierno Valenciano sobre autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.

Los instrumentos de ordenación urbanística cuyos usos admisibles ofrezcan la posibilidad de implantación de un establecimiento comercial de las características indicadas en el párrafo anterior, serán objeto de informe por la Consellería mencionada, con carácter previo a la aprobación de tales instrumentos.

i. Las instalaciones de abastecimiento de combustible no podrán situarse en zonas con tipología de manzana compacta y en el suelo urbano o urbanizable gestionado deberán dar frente a calles de al menos 20,00 m de anchura.

En suelo no urbanizable podrán situarse con frente a carreteras nacionales.

En cualquier caso los retranqueos que guarden a los linderos habrán de ser 15,00 m como mínimo.

4. *Servicios: personales, restauración y hostelería.*

a. Es de aplicación la normativa sobre locales de pública concurrencia (Ley valenciana 2/1991, de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, el Decreto 151/1994 que la desarrolla y el Real Decreto 2816/1982, por el que aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas) además de la legislación sobre Actividades clasificadas.

b. Son aplicables las mismas restricciones contempladas en el epígrafe anterior, apartado d, para la actividad comercial propiamente dicha, sustituyendo a todos los efectos la superficie dedicada a la venta por la superficie destinada al uso del público.

c. En cualquier caso, tanto los bares, cafeterías, etc., como los restaurantes deberán de disponer de servicios higiénicos independientes para ambos sexos, separados de las salas de uso público por un vestíbulo de aislamiento que podrá ser común. La dotación mínima será de un lavabo, un inodoro y dos urinarios para uso masculino y de un lavabo y dos inodoros para uso femenino por cada 100 m² o fracción de superficie útil de local de acceso al público. Al menos uno de los inodoros previstos para cada sexo cumplirá la normativa de supresión de barreras arquitectónicas para discapacitados.

Los establecimientos existentes en la actualidad podrán seguir manteniéndose e incluso podrán transmitirse las licencias de actividades pero no podrán incrementar la superficie destinada al uso público salvo que se adecuren a las condiciones anteriores. Una vez interrumpido el tracto, para la reanudación de la actividad el local habrá de adecuarse a las indicadas dotaciones.

5. Salas de reunión: espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc.

a. Igualmente es de aplicación la normativa sobre locales de pública concurrencia (Ley valenciana 2/1991, de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, el Decreto 151/1994 que la desarrolla y el Real Decreto 2816/1982, por el que aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas) además de la legislación sobre Actividades clasificadas.

b. También son aplicables las mismas restricciones contempladas en el epígrafe 3 anterior, apartado d, para la actividad comercial propiamente dicha, sustituyendo a todos los efectos la superficie dedicada a la venta por la superficie destinada al público. Las dotaciones de servicios higiénicos indicadas en el epígrafe 4.c anterior son igualmente aplicables a estos usos.

c. En cualquier caso no se permite este uso específico en edificios con uso de residencial.

Los existentes en la actualidad podrán seguir manteniéndose e incluso podrán transmitirse las licencias de actividades pero no podrán incrementar la superficie destinada al uso público. Asimismo, una vez interrumpido el tracto, para la reanudación de la actividad el local habrá de adecuarse a las indicadas dotaciones.

Artículo 19º. Uso terciario de oficinas.

1. Comprende las actividades administrativas, burocráticas, financieras, de asesoramiento, gestión, etc., y similares de “cuello blanco”.

Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como las públicas de las distintas administraciones, así como las de cualquier asociación (religiosa, partidaria, sindical, etc.), y los despachos profesionales que excedieren de lo compatible con el uso residencial (especialmente los sanitarios).

2. Cuando en una edificación coincidiera el uso de oficinas con el uso residencial, se necesitará un acceso y ascensor independiente del de las viviendas cuando se sitúen aquéllas en plantas superiores a la primera.

3. Las condiciones de edificabilidad serán como mínimo las exigidas para el uso residencial, excepto en lo que respecta a las condiciones de iluminación y ventilación directa de dependencias que podrán reducirse cuando los sistemas de climatización lo garanticen.

4. Los servicios sanitarios serán los que se deduzcan de las ordenanzas de seguridad y salud en el trabajo y como mínimo de 1 inodoro y 1 lavabo por cada 50,00 m² o fracción.

5. La dotación de aparcamientos será la de una plaza por cada 100 m² cosntruidos de uso terciario de oficinas, salvo las que se sitúen en la zona del Casco tradicional.

Artículo 20º. Uso terciario de aparcamientos públicos.

Se aplicará a los aparcamientos públicos, salvo mayores exigencias derivadas de las normativas específicas contra incendios y de locales de pública concurrencia, etc., las contenidas en el artículo 3.1 de las HD/91 con las siguientes salvedades:

a. La anchura mínima de huecos de acceso y mesetas será en todos los casos como mínimo de 4,00 m.

b. Las rampas tendrán un ancho mínimo de 3,50 m y un radio mínimo de giro en el eje de 7,00 m

c. Las calles interiores permitirán radios de giro mínimos en el eje de 5,00 m.

d. Las plazas de aparcamiento tendrán como mínimo unas dimensiones de 5,00 * 2,40 m para turismos.

Artículo 21º. Uso terciario dotacional.

1. Los usos dotacionales pueden ser titularidad pública y privada.

2. Son de aplicación las normativas sectoriales propias de cada una de ellos y, supletoriamente, las regulaciones de los usos terciarios transcritas en los artículos anteriores.

3. En las zonas de manzana cerrada (Casco antiguo/núcleo tradicional y de Ampliación de casco) la tipología edificatoria y los parámetros de la misma serán los de la manzana en que se encuentren.

3. En las zonas de tipología no cerrada, la edificabilidad neta por solar será, en defecto de regulación específica por el instrumento de planeamiento correspondiente, de $1,00 \text{ m}^2_{\text{construido}}/\text{m}^2_{\text{solar}}$, salvo en lo que atañe a los espacios libres cuya ocupación estará limitada a un máximo del 2 por 100 de su superficie neta. Los retranqueos serán, como mínimo de cinco metros (5,00 m) a cualquier lindero.

4 El uso dotacional mortuorio solamente podrá situarse en el cementerio (PTD) o en zonas industriales, en cuyo caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Los tanatorios sin crematorio cumplirán las condiciones generales de la zona industrial en donde se ubiquen.

b. Los tanatorios con crematorio o los crematorios independientes deberán ocupar manzanas completas no colindantes o enfrentadas a ninguna manzana de uso residencial, en las que, al menos, el cincuenta por ciento (50%) de su superficie esté destinada a jardín, de titularidad privada, plantado con árboles de buen porte en un porcentaje superior a la mitad de su superficie.

CAPÍTULO II: TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Artículo 22º.- Tipologías residenciales.

1. El Plan General prevé la existencia de las siguientes:

a. *Residencial Manzana cerrada (RMC).*

Definida en el artículo 69 del RZCV como aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central –que puede estar ocupado en la planta baja- en el interior de la manzana, corresponde al tipo edificatorio normal en las zonas centrales de la localidad.

Debido al parcelario propio de dichas zonas, esta tipología puede converger, cuando los fondos de las parcelas son inferiores a 20,00 m (fondo edificable normal según el Plan) con la tipología *Residencial Manzana compacta*, si bien en las presentes Normas no se contempla esta última con entidad suficiente para separarla de la *Manzana cerrada*.

Coincide prácticamente con las tipologías denominadas en el Plan General que se revisa MD, Manzana cerrada densa y MPL, Manzana cerrada con patio de luces.

b. *Residencial unitario bloque exento (RUBE).*

Tipología que agrupa las variedades de la vivienda unifamiliar aislada, se denominaba como UA, Unifamiliar aislada en el anterior Plan General.

Es el tipo normal en las construcciones autorizables en el suelo no urbanizable y se prevé también como tipología complementaria de algunos sectores incorporados al proceso urbano.

Cuando las normas de zona impongan la reserva de una plaza de estacionamiento por vivienda, en esta tipología no computará la superficie de la misma, aunque se sitúe en planta baja, a efectos de la edificabilidad admisible siempre que su superficie útil no exceda de veinticinco metros cuadrados (25,00 m² útiles) y tenga la consideración registral de anejo inseparable a la vivienda.

c. Residencial múltiple bloque exento (R_{MBE}).

Agrupar a los diversos tipos de edificación residencial abierta (bloque, torre, etc.), normal en la mayor parte de los nuevos sectores.

En el anterior Plan General se diversificaba en los tipos DC, Doble crujía, y BA, bloques abiertos, e incluso en la MX, Mixta.

d. Residencial unitario bloque adosado (R_{UBA}).

Corresponde a desarrollos de viviendas unifamiliares adosadas, sin elementos comunes entre sí, típicos de algunas áreas de borde del núcleo tradicional (“casas de pueblo”), en los que puede converger con la tipo *Manzana cerrada* cuando las dimensiones de la parcelación impiden la construcción sometida a la legislación horizontal. También puede resultar de desarrollos nuevos únicamente diferenciados de la tipología siguiente por la no aplicación de dicha normativa.

En el Plan que se revisa se denominaba UF, Unifamiliar en fila.

Cuando las normas de zona impongan la reserva de una plaza de estacionamiento por vivienda, en esta tipología no computará la superficie de la misma, aunque se sitúe en planta baja, a efectos de la edificabilidad admisible siempre que su superficie útil no exceda de veinticinco metros cuadrados ($25,00 \text{ m}^2_{\text{útiles}}$) y tenga la consideración registral de anejo inseparable a la vivienda.

e. Residencial múltiple bloque adosado (R_{MBA}).

Denomina al tipo edificatorio basado en la agrupación de viviendas unifamiliares pero que comparten elementos comunes (piscina, jardines, viario interior, etc.), bajo el régimen de propiedad horizontal (propiedad horizontal tumbada).

En el anterior Plan General se notaba como MF, Multifamiliar en fila.

Cuando las normas de zona impongan la reserva de una plaza de estacionamiento por vivienda, en esta tipología no computará la superficie de la misma, aunque se sitúe en planta baja, a efectos de la edificabilidad admisible siempre que su superficie útil no exceda de veinticinco metros cuadrados ($25,00 \text{ m}^2_{\text{útiles}}$) y tenga la consideración registral de anejo inseparable a la vivienda.

f. *Residencial múltiple volumen contenedor (RBV_C).*

Aunque no establecido directamente por el Plan, este tipo podrá nacer de las transformaciones de tipología que respeten las correspondientes normas particulares de zonas con arreglo a las reglas que se establecen, normalmente a través de la formulación de instrumentos de reforma interior de mejora.

Artículo 23º.- Tipologías industriales y terciarias.

1. El Plan General prevé únicamente –sin perjuicio de las compatibilidades del uso en zonas y tipologías residenciales- la existencia de la tipología industrial siguiente:

a. *Industrial bloque exento (ITB_E).*

Corresponde a las edificaciones normales industriales, con retranqueos a fachadas y linderos. Coincide con la denominada en el anterior Plan IN, industrial.

Cualquier desarrollo industrial/terciario nuevo, tanto por la programación de suelo urbanizable delimitado como por la modificación de los planeamientos pormenorizados contenidos en el Plan General deberá adoptar obligadamente esta tipología.

2. Dada la ausencia en el Plan General de sectores y zonas específicamente calificadas con uso global terciario, las edificaciones de uso terciario adoptarán las tipologías de las zonas en donde se autorizaren.

3. Los usos terciarios dotacionales en áreas de edificación exenta también utilizarán esa misma tipología, con las intensidades y retranqueos señalados en el artículo 21.2 anterior.

TÍTULO IV

NORMAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPÍTULO I: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 24º.- Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras SNU/I y del dominio público hidráulico SNU/H.

1. Engloba los suelos destinados a infraestructuras, normalmente adscritas a la red estructural, que discurren por el suelo no urbanizable, así como a sus bandas de protección. Tiene el carácter de suelo de especial protección.

2. SNU/I viarias.

Comprende el suelo no urbanizable ocupado por las carreteras que atraviesan el término (autopista A-7; carretera nacional N-340; y las autonómicas CV-900 -anteriormente A-321- de Orihuela a Callosa de Segura; CV-919 -anteriormente A-324-, de Redován a La Campaneta; y muy puntualmente la CV-870 -anteriormente A-414-, de Orihuela a Benferri- y por el ferrocarril Murcia-Alicante, cuyo titular es RENFE. [Recientemente, por Resolución de la Secretaría de Estado de Infraestructura y Planificación de 26-07-2006 (BOE 189 de 9-08-2006) ha sido aprobado el “Estudio Informativo del proyecto de línea de Alta Velocidad Madrid-Castilla La Mancha-Comunidad Valenciana-Región de Murcia. Tramo Elche-Murcia. Subtramo Elche-Beniel”. La D.I.A. lo fue por Resolución de 8-06-2006 (BOE 166 de 13-07-2006). El tramo que atraviesa Redován se superpone al trazado actual, aunque con leve acuerdo curvo en la entrada al término desde el de Callosa del Segura. El trazado de la línea que contenga el proyecto constructivo de la misma se incorporará en su momento a la documentación del Plan General]. A todos los efectos el suelo ocupado por infraestructuras ferroviarias forma parte de la Red estructural/sistema general ferroviario.

2.1. Definición de las áreas incluidas en la categoría SNU/I viarias.

Se consideran pertenecientes a esta categoría, las zonas de dominio público (traza de la carretera o ferrocarril y sus bandas de dominio público), las de servidumbre y de afección en las carreteras y la de protección en la línea férrea.

Así pues, la delimitación será por la línea exterior de la zona de afección en las pertenecientes al Estado (100,00 m en la autopista, y 50,00 m en la carretera N-340 trazadas a partir de la arista exterior de la explanación), por la línea exterior de la zona de protección en las autonómicas (18,00 m a partir de la arista exterior de la calzada), y por la línea exterior de la zona de protección en el ferrocarril (70,00 m a partir de la arista exterior de la explanación).

A su vez, estas bandas de SNU/I viarias se subdividen longitudinalmente en otras dos en las carreteras del Estado por las líneas de edificación (50,00 m en la autopista y 25,00 m en la N-340 trazadas a partir de la arista exterior de la calzada). Como señala la Disposición adicional 2ª del Reglamento del Sector Ferroviario de 30-12-2004, en caso de laguna legal o reglamentaria en materia de policía de ferrocarriles se aplicará la legislación estatal de carreteras, adaptándola a la especial naturaleza del transporte ferroviario.

2.2. Edificaciones, instalaciones y obras admisibles.

En las bandas delimitadas por las líneas de edificación (carreteras estatales), de la zona de protección (carreteras autonómicas), y la línea límite de edificación (ferrocarril, situada a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la misma) solamente podrán admitirse las permitidas por la normativa sectorial (respectivamente, artículos 25 de la Ley 25/1988, 33 de la Ley valenciana 6/1991, y 34 a 36 del Reglamento del Sector Ferroviario de 30-12-2004), que básicamente impiden la nueva construcción de edificación alguna.

En la banda comprendida entre la línea de edificación y la de afección en las carreteras el régimen será el mismo que el del suelo no urbanizable colindante, salvo la posibilidad, siempre que obtuvieren acceso directo desde la carretera, de construir las edificaciones, instalaciones y servicios vinculados funcionalmente a la misma que se detallan más adelante. En las carreteras autonómicas en suelo no urbanizable, dado su trazado cuasi urbano en el término, el suelo no urbanizable de otras categorías colindante con la zona de protección no podrá utilizarse para dichas instalaciones salvo la formulación de un plan especial de los contemplados en el artículo 19.2 de la LSNU. En la banda comprendida dentro de zona de protección en el ferrocarril, las normas de aplicación serán las contenidas en los artículos 26 a 33 del citado Reglamento del Sector Ferroviario.

2.3. Edificaciones, instalaciones y servicios vinculados funcionalmente a las carreteras estatales.

Además de lo indicado en el epígrafe anterior, se admiten en esta categoría de suelo, con fachada a dichas carreteras, estaciones de servicio y usos complementarios de las mismas: talleres de reparación de vehículos, bares, hostales y restaurantes; e instalaciones para servicios de socorro y seguridad.

Las condiciones urbanísticas para estaciones de servicio y los usos complementarios anejos a ellas, formando un solo conjunto, son:

- | | |
|---------------------------------|--|
| a. Superficie mínima vinculada: | 5.000,00 m ² |
| b. Ocupación máxima: | 20% |
| c. Altura máxima: | 2 plantas y 10,00 m |
| d. Retranqueos: | 15,00 m a linderos |
| | [sin sobrepasar en el frontal la línea de edificación] |

3. SNU/I pecuarias.

Comprende, por una parte, las veredas *de Orihuela a Alicante* (anchura variable entre 15 y 20 metros) cuyo eje coincide con la carretera nacional 340; y *Ancha* (anchura variable entre 10 y 12 metros) que se superpone a la Rambla de Abanilla, siendo su eje la línea de separación entre los términos de Orihuela y Redován. Las diversas coladas que discurren por el suelo no urbanizable (*Camino viejo de Callosa, Camino de Abanilla, Camino de la Sierra, de las Palmeras, Camino de los Trigueros y Camino de la Magdalena*) tienen anchuras que oscilan entre 5 y 8 metros.

Su régimen de usos -en las porciones que no discurren por suelo urbano (como es la casi totalidad de la *colada del Camino de la Sierra*)- se corresponde con su carácter de bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma por lo que no caben usos privativos en ellas.

4. SNU/I hidráulicas y SNU/H, dominio público hidráulico.

Las primeras, comprenden la traza del *canal del Taibilla* que atraviesa el término de noroeste a sureste (hasta los depósitos) en su discurrir por el suelo no urbanizable, con una banda de protección lineal de 15,00 m de anchura a cada lado de la misma.

El segundo engloba el dominio público hidráulico de los márgenes de la *Rambla de Redován* en su tramo que atraviesa la porción norte del término municipal, en donde se fija un cauce de 10,00 m que se adscribirá al dominio público hidráulico. A partir del cruce de la carretera nacional 340, la traza de la Rambla coincide con el límite con Orihuela y que en su mayor parte se superpone a la vereda Ancha o del Puente Alto que en el proyecto de clasificación de vías pecuarias consta con una anchura variable entre 10 y 12 metros.

En esta categoría no se admiten otros usos que los propios de su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética con las autorizaciones de los organismo a los que está adscrita la propiedad.

Artículo 25º.- Suelo no urbanizable de especial protección SNU/P.

Comprende todos los terrenos no urbanos o urbanizables situados al nordeste de la población que forman la porción de la Sierra de Callosa situada en el término de Redován.

Dentro de esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección se encuentra el LIC “*Sierra de Callosa del Segura*” y la *Microrreserva “Peñón de la Lobera”*, propiedad patrimonial en casi su totalidad del municipio.

El carácter de hito de larga visualización de la Sierra y sus cualidades paisajísticas exigen su protección total por lo que no caben en ellos otros que los de su mantenimiento y disfrute controlado por la población, los forestales y, en su caso, agropecuarios, y las actuaciones ligadas a la restauración de los impactos producidos por las actividades de canteras (*Costa Azul* y *Los Serranos*) cuyas concesiones han caducado, según los planes autorizados por el correspondiente órgano medioambiental autonómico.

Los ámbitos del LIC y de la Microrreserva se regirán por su normativa específica, sin perjuicio de la protección total indicada en el párrafo anterior.

Artículo 26°.- Suelo no urbanizable común SNU/C.

1. Comprende los terrenos no urbanizables de tipo aluvial situados en la mitad oeste y sur del término que aunque carecen de elementos naturales de alguna significación y han sufrido una presión antrópica y edificatoria muy marcada, todavía conservan características rurales.

En función de la clasificación de riesgos operada por el PATRICOVA se distinguen tres subtipos:

Tipo 1º. Sin riesgo de inundación.

Tipo 2º: Afectado por riesgo de inundación de nivel 2.

Tipo 3º: Afectado por riesgo de inundación de nivel 6.

Su determinación aparece en los planos del PATRICOVA y su concreción en el Plan General en el de Ordenación estructural del territorio.

2. Los usos normales son los agropecuarios.

3. Como usos compatibles se tienen las obras, instalaciones y servicios públicos que deban situarse necesariamente en esta clase de suelo y conlleven las medidas protectoras suficientes y los señalados en los artículos 18 y siguientes de la LSNU, al amparo de lo dispuesto en el Plan General, o mediante la oportuna declaración de su interés comunitario.

4. Obras, usos y aprovechamientos, admisibles con las limitaciones señaladas en la LSNU en suelo urbanizable rústico común de tipo 1º.

Con arreglo a lo señalado en los artículos 19 y siguientes de la LSNU, se admiten los siguientes:

4.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios, instalaciones necesarias para los mismos y casetas para aperos.

Deberán guardar relación directa con la naturaleza y destino de la finca en donde se emplazaren (almacenes agrícolas, granjas, secaderos, etc.) y los titulares deberán ser agricultores profesionales y cumplirán, además, las condiciones siguientes:

1ª. La superficie mínima de parcela será la de la Unidad mínima de cultivo (Decreto 217/1999 del Gobierno valenciano), 2,5 ha en seco y 0,5 ha en regadío, sin perjuicio de las segregaciones autorizadas en su epígrafe 3.

2ª. La altura máxima será de 10,00 m.

3ª. Los retranqueos a linderos serán de 10,00 m como mínimo salvo en las segregaciones señaladas en la condición 1ª anterior.

4ª. La ocupación máxima será del 15% de la finca, con la salvedad igualmente de las segregaciones señaladas en la condición 1ª.

5ª. No se admitirán cocinas, dormitorios o cualquier otra estancia propia del uso vivienda. Solamente los aseos que en función de los operarios se requieran, según la legislación laboral.

Las casetas para guardar aperos agrícolas que no excedan en planta de tres metros (3,00 m) por tres metros (3,00 m) y su altura no sobrepase –incluso la cumbrera exterior de coronación– de tres metros (3,00 m), siempre que respeten todas las condiciones antes indicadas, se entienden que guardan relación directa con la naturaleza y destino de la finca en donde se emplazaren y no necesitarán acreditar sus titulares la condición de agricultores profesionales para solicitar y obtener la preceptiva licencia municipal de obras.

4.2. Viviendas aisladas y familiares que no contribuyan a la formación de núcleo urbano.

Se admite su construcción, con las siguientes condiciones que presuponen la no formación de núcleo de población:

1ª. La superficie mínima de parcela será diez mil metros cuadrados (10.000,00 m²), salvo en los supuestos de que la finca dé frente a caminos tradicionales, entendiéndose por ellos los que aparecen en el plano catastral incluido en la documentación gráfica informativa del Plan General y, en cuyo caso, la superficie podrá llegar hasta cinco mil (5.000,00 m²).

2ª. La altura máxima será de dos plantas (PB+1) y 7,00 m medidos en cualquier plano de vertical de la edificación.

3ª. Los retranqueos a linderos serán de diez metros (10,00 m) como mínimo.

4ª. El coeficiente de ocupación no excederá del dos por ciento (2%) de la finca, incluyendo en ella todas las edificaciones e instalaciones cubiertas (artículo 21.2.c LSNU).

5ª. La superficie libre de edificación de la finca habrá de estar y mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación arbórea densa.

6ª. Deberá demostrarse el abastecimiento de agua potable, y la evacuación de aguas negras mediante estación depuradora de oxidación total o equivalente en poder depuratorio.

7ª. Como requisito previo a la concesión de la licencia municipal, mediante la oportuna inscripción registral deberá constar la indivisibilidad de la finca base del edificio y la vinculación de su total superficie real a la construcción, y la expresión de las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización previa de la vivienda.

8ª. No se permitirá la apertura de nuevos caminos. Las servidumbres existentes de paso de una finca a otra no se consideran caminos públicos.

9ª. Los cerramientos de fincas en suelo no urbanizable rústico común tendrán la altura limitada de su parte opaca o de fábrica medida sobre cualquier punto del terreno natural en contacto con ellos a 1,20 m. Sobre ellos y hasta un máximo de 2,20 m de altura se admiten únicamente rejas y setos vegetales.

10ª. En todo caso la tipología será *Residencial unitario (RU)* y no podrá quedar ningún paramento de fachada con el carácter de medianería.

4.3. Mediante la oportuna declaración de interés comunitario podrían admitirse –sin perjuicio de que por su carácter discrecional el Ayuntamiento podrá desestimarla simplemente por no estar contemplada por el Plan- declaraciones de interés comunitario para actividades industriales y productivas (artículo 26 LSNU), y para actividades terciarias o de servicios (artículos 33 a 39 LSNU), con arreglo al procedimiento establecido en dicha Ley.

5. Obras, usos y aprovechamientos sujetos a autorización, admisibles con las limitaciones señaladas en la LSNU en suelo urbanizable común de tipo 2º.

5.1. Con arreglo a lo señalado en los artículos 19 y siguientes de la LSNU, se admiten los contemplados en el epígrafe 4.1 anterior que no sean establos, granjas ni criaderos de animales.

5.2. Podrán efectuarse declaraciones de interés comunitario para actividades terciarias y de servicios (artículo 27 LSNU) siempre que no estén afectadas por las prohibiciones que se relacionan en el apartado siguiente.

5.3. Tal como impone el artículo 22.2 de la normativa del PATRICOVA, se prohíben los siguientes usos y actividades en este tipo de suelo: viviendas, establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; industrias calificadas o con riesgo químico; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos, parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos, equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares, sanitarios o deportivos, infraestructuras puntuales estratégicas como estaciones depuradoras, plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía.

6. Obras, usos y aprovechamientos sujetos a autorización, admisibles con las limitaciones señaladas en la LSNU en suelo urbanizable común de tipo 3º.

Su régimen de uso será el contemplado en el apartado anterior, con la excepción de la admisión del uso de vivienda (cuya regulación será la indicada en el apartado 4.2).

Artículo 27º. Carteles de publicidad.

En suelo no urbanizable no se permiten otros carteles que los de señalización de tráfico, en las condiciones de la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación, y los institucionales.

No obstante, se podrán permitir en las actuaciones amparadas por una declaración de interés comunitario cuando la documentación que sirviere de base los contemple y señale sus características.

Artículo 28º.- Áreas destinadas a parques públicos naturales en las que se materialicen las cesiones señaladas en el artículo 13.6 de la LOT, pertenecientes a la ordenación de carácter estructural.

A los efectos señalados en el artículo 52.2.b de la LUV se incluyen dentro de la *Red Primaria de reservas de suelo dotacional público* las áreas de suelo no urbanizable en las que, eventualmente, puedan materializarse las cesiones gratuitas a la administración en los supuestos de reclasificaciones de esta clase de suelo.

Estas áreas son:

- a. El suelo no urbanizable de especial protección (SNU/P) que todavía no fuere de propiedad municipal.
- b. El suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (SNU/I), incluso la zona de afección de la autopista y carretera nacional 340.
- c. El suelo no urbanizable común de tipo 2 y de tipo 3 (con riesgo de inundación) situado entre los caminos de La Escorrata y de Mosquefa.

En la adscripción de estos suelos a las eventuales áreas reclasificadas primará la contigüidad o, en su caso, proximidad entre éstas y aquéllos. Las que se integren en esta dotación mediante la eventual reclasificación habrán de tener una superficie continua no menor de 50.000 m².

Como señala el artículo 115.6.d de la LOT (modificación diciembre 2005), “tendrán el carácter de dotación de parque público natural perteneciente a la red primaria en el planeamiento que las ampare” pero “no computarán, sin embargo, como parque público de naturaleza urbana de la red primaria”.

CAPÍTULO II: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 29º.- Elementos pertenecientes a la ordenación de carácter estructural.

Pertenecen a la ordenación de carácter estructural los elementos siguientes:

1º. La delimitación sectorial, sin perjuicio de eventuales reajustes para mejor adaptarse a circunstancias topográficas, cuya incidencia no supere el 5% del total de la superficie del sector fijada en el Plan.

2º. El uso global, así como la regulación contenida en el Título III respecto a la ubicación de usos.

3º. La intensidad de los usos o magnitudes de los índices de edificabilidad bruta.

4º. Las tipologías admisibles.

5º. Las orientaciones relativas a la implantación de determinadas dotaciones o equipamientos en su interior.

6º. Los elementos y reservas de suelo propios de la Red primaria y la indicación de qué elementos de la misma se pueden contabilizar como superficie computable del sector/red secundaria a los efectos señalados en el Anexo del RPCV para la cuantificación de dotaciones.

7º. Las normas mínimas de implantación y dimensiones de infraestructuras.

Artículo 30º.- Contabilización de elementos de la Red primaria como superficie computable a los efectos señalados en el Anexo del RPCV para la cuantificación de dotaciones.

Dadas las dimensiones relativamente reducidas de los sectores y de propia la localidad, que hacen que funcionalmente todos los elementos viarios de los sectores sirvan para estructurar a éstos con las restantes partes de la población a la vez que son de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas, todas las superficies de la Red viaria primaria podrán computarse a los efectos de cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el RPCV.

Los elementos de la Red primaria de zonas verdes (PQL y SJL) no se computarán, sin embargo, a dichos efectos. Tampoco, en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/1991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana (según modificación de diciembre de 2005), artículo 85.4, los terrenos incluidos en la zona de protección de la carretera (fuera de las travesías de la población) tampoco computarán a efectos de las reservas dotacionales.

En consecuencia, todos los elementos de la Red viaria primaria incluidos y computados en los correspondientes sectores deberán ser cedidos y ejecutados con cargo a los mismos.

Artículo 31º. Régimen transitorio.

La urbanización y la posterior o simultánea edificación del suelo urbanizable, requiere la previa concurrencia de la aprobación de una ordenación pormenorizada y la programación para ejecutarla mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de la actuación integrada (PAI) que resultare.

Hasta tanto no se aprobaren definitivamente los correspondientes PAI (y en su caso Planes parciales), Proyectos de urbanización y Proyectos de reparcelación de los respectivos sectores, el suelo clasificado como urbanizable programado está sujeto a las siguientes limitaciones que concretan lo dispuesto en el artículo 13 de la LUV para el desarrollo del Plan General de Redován:

1ª. No podrá ser urbanizado, salvo que las obras fueren objeto de Planes especiales para la ejecución de las redes estructurales.

2ª. No podrá edificarse en él, salvo los usos u obras justificadas de carácter provisional que no dificultaren la ejecución de los planes, en los términos señalados en el artículo 11º de las presentes Normas.

3ª. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas.

4ª. En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento aplicable y la legislación agraria.

Artículo 32º. Planeamiento pormenorizado del suelo urbanizable.

1. El Plan General desarrolla la ordenación pormenorizada de ciertos sectores; y delimita, simplemente, el ámbito de otros. En los sectores ordenados pormenorizadamente no será precisa la formulación de planeamiento de desarrollo.

2. El sector es la unidad de planeamiento parcial. La delimitación de los previstos en el suelo urbanizable consta en la documentación gráfica del Plan. Cualquier planeamiento pormenorizado de desarrollo o de mejora deberá contemplarse en el ámbito completo de cada sector.

3. Las determinaciones que habrán de observarse en la implantación de servicios urbanísticos e infraestructuras a nivel de sector vienen establecidas en el Capítulo IV de este mismo Título.

Artículo 33º. Ejecución de los Programas de actuación integrada.

1. Los Programas se ejecutarán de acuerdo a lo dispuesto en la LUV (capítulo XIV de su Título II y Título III) y restante normativa urbanística.

2. Las obras de urbanización previstas en ellos se ejecutarán mediante Proyectos de urbanización, con el contenido exigido por la normativa urbanística (artículos 152 a 157 de la LUV) y las características indicadas en el Capítulo IV del presente Título.

3. La Unidad de ejecución es la base territorial de la programación.

Las Unidades de ejecución pueden hallarse delimitadas en el suelo ordenado pormenorizadamente por el propio Plan, subdividiendo sectores o, en caso contrario, haciéndolas coincidir el ámbito de la correspondiente Unidad con el del sector completo. En el suelo urbanizable delimitado los planes parciales incluirán en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito del sector.

En todo caso, los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de ejecución adecuándolos a condiciones más idóneas para el desarrollo de las correspondientes Actuaciones integradas. La delimitación exacta de unidades de ejecución es determinación propia de la ordenación pormenorizada (artículo 58.7 de la LUV) siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo (artículo 37.1.a de la LUV).

4. Las actuaciones integradas que modifiquen la ordenación estructural establecida en el Plan General deberán contar para su aprobación definitiva municipal con *Cédula territorial de urbanización* relativa a cada una de las Unidades de ejecución previstas en ellas.

Una vez aprobado el Plan General, el Ayuntamiento de Redován tendrá la competencia para la aprobación definitiva de los planes que no modificaren la ordenación estructural (artículos 37, 57, 73.1, 91 y 112.1 de la LUV).

Artículo 34º. Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable.

Podrán otorgarse licencias de edificación en esta clase de suelo, cuando concurrieren los siguientes requisitos, en consonancia con lo indicado en el artículo 182.2 de la LUV:

1º. Aprobación definitiva de los Proyectos de urbanización y de reparcelación de la Unidad de ejecución respectiva.

2º. Implantación y conexión efectiva de los tramos de la Red primaria de dotaciones infraestructurales adscritas al sector que le dieran servicio con las generales de las que hubieren de abastecerse.

3°. Estado de realización de las obras de urbanización lo suficientemente avanzado para que el Ayuntamiento de Redován considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

4°. Compromiso del peticionario de licencia, expuesto en la solicitud de la misma, de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban.

5°. En el supuesto de tratarse de fincas de resultado de una reparcelación en la que hubieren resarcido al urbanizador en terrenos no se precisará ninguna otra garantía adicional.

En los restantes supuestos, el promotor afianzará el importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública, ante el Ayuntamiento.

Artículo 35°. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

1. Cada sector delimitado conforma una área de reparto, tal como consta en la documentación gráfica de carácter normativo (en especial, en el plano *Áreas de reparto O.5*).

2. Los sectores de suelo ordenado pormenorizadamente con uso global residencial tienen adscritas sendas porciones del parque PQL con el carácter de Red estructural de parque público. Dichas superficies formarán parte de las correspondientes áreas reparcelables.

3. El aprovechamiento tipo en suelo urbanizable de uso global residencial es de **0,3355 m²/m²** sin perjuicio de los reajustes que se derivaren de la presencia en los sectores de suelos de uso y dominio públicos (en el caso del SUZP-R4, por la presencia del dominio público hidráulico de la Rambla de Redován, será **0,3328 m²/m²**). Dicha magnitud es la consecuencia de fijar un índice de edificabilidad bruta residencial (IEB = IER) de 0,35 m²/m², una densidad de 30 viviendas/hectárea y un módulo de 3,25 habitantes/vivienda.

4. El aprovechamiento tipo en suelo urbanizable de uso global industrial con ordenación pormenorizada, es de **0,3225 m²/m²**, partiendo de un índice de edificabilidad bruta industrial (IIB = IIR) de 0,35 m²/m², y la adscripción de áreas libres de edificación en la zona de protección de carretera no computables para las reservas dotacionales.

5. El aprovechamiento tipo en suelo urbanizable de uso global industrial delimitado, es de **0,5000 m²/m²**, coincidente con el índice de edificabilidad bruta industrial (IIB = IIR) de 0,50 m²/m².

Artículo 36º. Suelo urbanizable pormenorizado.

1. Engloba los sectores SUZP-R1; SUZP-R2; SUZP-R3; SUZP-R4, de uso global residencial y el SUZP-II, de uso global industrial, cuya ordenación pormenorizada se ha desarrollado en el Plan General, de modo que queden atendidas las demandas previsibles del mercado inmobiliario a corto y medio plazo, facilitando, con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes parciales (artículo 18.3 LRAU reconducible al 63.2.c de la LUV y su disposición adicional sexta, apartado 2).

2. Los planos de ordenación del Plan General definen la ordenación pormenorizada de los mismos, junto a las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

3. Los oportunos PAI deberán formular los correspondientes proyectos de urbanización y podrán reajustar alineaciones, rasantes y ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones establecidas en las Directrices definitorias y en las fichas de planeamiento y gestión de cada sector mediante Estudios de detalle que incluso podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan General.

4. Los parámetros propios de la ordenación pormenorizada se regulan en las correspondientes normas específicas zonales.

Artículo 37º. Suelo urbanizable delimitado.

1. Engloba los sectores SUZD-R1 y SUZD-R2, de uso global residencial y el SUZD-I1, de uso global industrial, cuya delimitación y regulación primaria ha efectuado el Plan General, si bien su pormenorización se encomienda a ulteriores planes parciales.

2. Los planos de ordenación del Plan General delimitan los correspondientes sectores y la regulación pormenorizada se deducirá de las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

3. Los oportunos PAI deberán formular los preceptivos planes parciales así como los proyectos de urbanización de cada sector.

4. En particular el desarrollo de los sectores conlleva el del viario estructural incluido en su delimitación y deberá crear dentro de ella los jardines adscritos a la red primaria que resulten de sus magnitudes.

CAPÍTULO III: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO

Artículo 38º.- Elementos pertenecientes a la ordenación de carácter estructural.

Pertenecen a la ordenación de carácter estructural, además de la descripción de su función territorial en el conjunto de la localidad, los elementos siguientes:

1º. La delimitación sectorial y las de las unidades de ejecución, sin perjuicio de eventuales reajustes para mejor adaptarse a circunstancias topográficas, cuya incidencia no supere el 5% del total de la superficie del sector fijada en el Plan.

2º. El uso global.

3°. La intensidad de los usos o magnitudes de los índices de edificabilidad bruta en los sectores y unidades de ejecución y las alturas máximas y fondos edificables máximos en toda la clase de suelo, y en particular las normas contenidas en el Título III anterior.

4°. Las tipologías admisibles.

5°. Las orientaciones relativas a la implantación de determinadas dotaciones o equipamientos en su interior.

6°. Los elementos y reservas de suelo propios de la Red primaria.

7°. Las normas mínimas de implantación y dimensiones de infraestructuras en las unidades de ejecución.

Artículo 39º. Régimen transitorio.

1. Las áreas incluidas en unidades de ejecución requieren la preceptiva programación mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de la actuación integrada (PAI) que resultare.

Hasta tanto no se aprobaren definitivamente los correspondientes PAI, Proyectos de urbanización y Proyectos de reparcelación de las respectivas unidades, el suelo incluido en ellas a las limitaciones indicadas en el artículo 31º anterior.

2. Los sectores de suelo urbanizable en ejecución SUZE estarán a lo que resulta de su normativa específica

Artículo 40º. Planeamiento pormenorizado del suelo urbano.

1. El Plan General desarrolla la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano y por ello no se precisa la formulación de planeamiento de desarrollo.

2. La unidad de planeamiento de mejora y el de los eventuales Estudios de detalle es la manzana, salvo en las unidades de ejecución en donde el ámbito es el de la propia unidad.

3. Las determinaciones que habrán de observarse en la implantación de servicios urbanísticos e infraestructuras a nivel de unidad de ejecución vienen establecidas en el Capítulo IV de este mismo Título.

Artículo 41º. Programación en suelo urbano.

1. Los Programas de actuación integrada en las unidades de ejecución se formularán de acuerdo a lo dispuesto en la LUV y restante normativa urbanística.

2. Las obras de urbanización previstas en ellos se ejecutarán mediante Proyectos de urbanización, con el contenido exigido por la normativa urbanística (artículos 152 a 157 de la LUV; 136 a 141 del RPCV; y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico del TRLS76) y las características indicadas en el Capítulo IV siguiente de este Título.

3. La Unidad de ejecución es la base territorial de la programación.

4. En el suelo urbano consolidado podrán, no obstante, formularse Programas de actuación aislada con el ámbito mínimo de una manzana.

En todo caso, los eventuales Programas que se formulen con Planes de mejora deberán definir el ámbito de las Unidades de ejecución que al menos incluirán una manzana completa.

4. Las actuaciones integradas deberán contar para su aprobación definitiva municipal con Cédula territorial de urbanización relativa a cada una de las Unidades de ejecución previstas en ellas.

No se requerirá Cédula territorial de urbanización cuando la alternativa técnica del oportuno Programa no modifique la ordenación estructural establecida por el Plan general.

Artículo 42º. Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.

1. En suelo urbano consolidado la aprobación del Plan General legitima el ejercicio de la facultad de edificar dentro del marco estatutario que se deriva de él mismo y de la normativa urbanística, por lo que sin perjuicio de eventuales proyectos de obras de urbanización complementarios al proyecto de edificación, y de los oportunos avales, podrá concederse licencia de edificación y de actividades en su caso.

2. En suelo urbano no consolidado o comprendido en áreas semiconsolidadas podrán otorgarse licencias de edificación, cuando concurrieren los siguientes requisitos:

1º. Aprobación definitiva de los Proyectos de urbanización y de reparcelación de la Unidad de ejecución respectiva.

2º. Implantación y conexión efectiva de los tramos de la Red primaria de dotaciones infraestructurales adscritas al sector que le dieren servicio con las generales de las que hubieren de abastecerse.

3º. Estado de realización de las obras de urbanización lo suficientemente avanzado para que el Ayuntamiento de Redován considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

4º. Compromiso del peticionario de licencia, expuesto en la solicitud de la misma, de no utilizar la construcción hasta que no estuviere concluida la obra de urbanización, constanding tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

5º. En el supuesto de tratarse de fincas de resultado de una reparcelación en la que hubieren resarcido al urbanizador en terrenos no se precisará ninguna otra garantía adicional.

En los restantes supuestos, el promotor constituirá aval suficiente ante el Ayuntamiento para garantizar la terminación a su costa de tales obras de urbanización.

Artículo 43º. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano.

1. En suelo urbano consolidado la delimitación de áreas de reparto está implícitamente efectuado por aplicación directa de las reglas contenidas en el artículo 55.2.c de la LUV.

2. En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, cada una de ellas conforma una área de reparto, tal como consta en la documentación gráfica de carácter normativo (en especial, en el plano *Gestión Urbanística: Áreas de reparto y unidades de ejecución*). El aprovechamiento tipo consta en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

3. Los sectores de suelo urbanizable en ejecución conforman asimismo sendas áreas de reparto con el aprovechamiento tipo establecido por el correspondiente Plan parcial.

La ejecución de sus respectivos programas seguirá manteniendo las determinaciones contenidas en los correspondientes instrumentos de equidistribución.

CAPÍTULO IV: NORMAS RELATIVAS A LAS REDES ESTRUCTURALES VIARIA Y DE INFRAESTRUCTURAS Y A LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES.

Artículo 44º.- Red viaria.

1. El Plan General establece una red viaria estructural y una secundaria.

La primera de ellas está integrada por la Autovía del Mediterráneo y sus accesos; la carretera nacional N-340 y sus accesos; las carreteras autonómicas CV-900 -anteriormente A-321- de Orihuela a Callosa de Segura; CV-919 -anteriormente A-324-, de Redován a La Campaneta; y la CV-870 -anteriormente A-414-, de Orihuela a Benferri; la carretera de conexión Redován/nacional 340; las avenidas de la Libertad, de Pascual Martínez y de Orihuela y la calle Camilo José Cela; y las avenidas de borde de los sectores SUZE-B4, SUZP-R1, SUPZP-R4, y los SUZD (R1 e I1).

La red secundaria está formada por el resto del viario del término municipal.

2. Las vías supralocales, cuyas regulaciones serán las que correspondieren según la entidad titular de las mismas, en los tramos urbanos deberán permitir el tratamiento adecuado a este uso de sus bordes mediante la implantación de acerado, iluminación y arbolado a través de proyectos tanto formulados por dichas entidades como por los urbanizadores, en su caso, de los sectores o unidades colindantes.

3. Los viales pertenecientes a la red estructural de nuevo trazado o vías colectoras de carácter urbano, que configuran la nueva estructura de la población tienen sus secciones determinadas en el Plan General. En el caso de no estarlo, la sección mínima será de 24,00 m. La acera tendrá un ancho mínimo de 3,00 m con alcorques y arbolado. La pendiente no sobrepasará el 8 por 100 y las intersecciones entre las distintas vías colectoras se resolverán, normalmente mediante glorietas.

4. Las vías locales o distribuidoras en áreas de nueva urbanización tendrán como dimensión normal una sección de quince metros (15,00 m) aunque en los sectores y unidades con calles que den continuidad al actual tejido viario podrá disminuirse esta magnitud, sin que nunca lleguen a proyectarse secciones inferiores a 10,00 m, y las aceras habrán de ser de 2,00 m de anchura como mínimo. Las pendientes máximas admisibles son del 8 por 100, salvo en tramos no superiores a 50,00 m de las calles situadas al norte de la avenida de Pascual Martínez en que podrán llegar hasta el 12 por 100.

5. La anchura de las bandas de aparcamiento será en zonas de uso global residencial de 2,20 m y en las de uso global industrial 2,50 m.

Artículo 45°.- Redes estructurales de servicios urbanísticos.

Las redes de infraestructuras urbanísticas gestionadas por concesionarias de los respectivos servicios se ajustarán a las condiciones impuestas en los correspondientes títulos concesionales y en las normativas de los órganos competentes, estatales y autonómicos y, en su caso, en las normas propias de las compañías aprobadas por los indicados órganos.

Las redes estructurales son:

a. Red estructural de abastecimiento de agua potable.

Forma parte de la red estructural la gran arteria de suministro del caudal del canal del Taibilla y los dos depósitos reguladores, más las arterias que los alimentan.

b. Red estructural de evacuación de aguas residuales.

La red estructural la componen los efluentes de Ø 500 que recogen los caudales y los conducen a la estación depuradora de aguas residuales de la margen izquierda del Segura (en Callosa).

c. Red estructural de suministro de energía eléctrica.

Está formada por el gran centro de transformación sito en el Barrio de San Carlos y por todas las líneas de 20 y más KVA.

d. Otras redes estructurales.

De las restantes redes infraestructurales solamente pertenece a la red primaria el gasoducto que atravesará parcialmente el término en línea casi paralela a la carretera nacional 340.

Artículo 46º.- Condiciones técnicas para la implantación de las infraestructuras y servicios urbanísticos en las unidades de ejecución y sectores que se incorporan al proceso urbano.

Con el carácter de normativa supletoria en tanto el Ayuntamiento de Redován no adopte una Ordenanza municipal que regule los Pliegos de prescripciones técnicas para la redacción y ejecución de los Proyectos de urbanización que afecten al término municipal y, por ello no formando parte de la ordenación estructural, se aplicarán los criterios, especificaciones y métodos de cálculo contenidos en la Guía de urbanización para el diseño y la formulación de Programa de actuaciones integradas publicada al amparo del Convenio entre la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (COPUT) y el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana (COACV) y con el patrocinio de las compañías IBERDROLA y TELEFÓNICA (1ª edición en Valencia 1995).

TÍTULO V

NORMAS DE ZONAS DE SUELO URBANO

CAPÍTULO I: REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS

Artículo 47º.- Condiciones generales para la aplicación de las normas de zona en el suelo urbano.

1. La regulación de zonas desarrollada en este Título unida a las normas generales contenidas en los Títulos anteriores y a lo grafiado en los planos de ordenación del Plan General pormenoriza la ordenación urbanística de las distintas zonas en que éste divide al suelo urbano.

2. Las normas generales contenidas en el Título III, *Condiciones generales de usos y tipologías* prevalecen sobre las contenidas en la regulación zonal.

3. La inexistencia de elementos específicos o sectores de interés histórico-artístico en suelo urbano salvo los dos edificios incluidos en el *Catálogo de bienes y espacios protegidos* (y ello por dar cumplimiento formal a la exigencia de formular un catálogo de los mismos puesto que su valor es muy reducido) que requieran la necesidad de formular norma alguna de protección específica hace que las normas zonales no tengan otras instancias que su directa aplicación (sin perjuicio de que, por otra parte, la totalidad de la Sierra de Redován/Callosa -y por ende el LIC “Sierra de Callosa” y la Microrreserva “Peñón de la Lobera”- formen parte del suelo no urbanizable de especial protección junto a los cinco yacimientos arqueológicos inventariados, todos ellos incluidos en el citado Catálogo).

No obstante, la aparición de cualquier elemento arqueológico con ocasión de obras de urbanización o edificación llevará a la inmediata comunicación del hecho a los servicios municipales competentes que a la vista de la entidad del hallazgo podrán ordenar la paralización de las obras, dando cuenta a la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico para que adopte las medidas que estime apropiadas.

4. La regulación contenida en las Normas de zona tiene carácter de ordenación secundaria salvo en los elementos señalados en el artículo 38ª de estas Normas que son integrantes de la ordenación estructural.

5. En todas las zonas caben planes de reforma interior de mejora que no afecten a los indicados elementos integrantes de la ordenación estructural.

6. Las alineaciones y rasantes son las establecidas en los planos de ordenación, sin perjuicio de la formulación de Estudios de detalle para reajustarlas, en su caso, y las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras que se prevean en los proyectos de urbanización u ordinarios de obras que las ejecuten.

7. Los ángulos formados por la edificación en el encuentro de calles se conformarán, salvo que se disponga de otro modo en algún instrumento de planeamiento de desarrollo, mediante chaflanes de tres metros (3,00 m) de longitud.

8. El plazo máximo determinado por el Plan General, a los efectos del artículo 204.1 de la LUV, para solicitar la preceptiva licencia de edificación en solares ubicados en suelo urbano consolidado será de dos años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

No obstante, el Ayuntamiento podrá otorgar prórrogas de dicho plazo, bien a instancias de parte, bien de oficio y tanto para solares concretos como para manzanas y zonas completas.

9. En suelo urbano no consolidado el plazo máximo para solicitar la licencia de edificación será de dos años a partir de la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva de la correspondiente reparcelación, salvo que el PAI hubiere establecido otro diferente que será el aplicable.

10. Los plazos de iniciación, conclusión y eventual interrupción de la construcción una vez otorgada la licencia de edificación son los contemplados en el artículo 204.2 de la LUV, esto es, de seis (6), veinticuatro (24) y 6 (seis) meses, respectivamente.

CAPÍTULO II: ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 48º.- Zona NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL o CASCO ANTIGUO (Clave A-1).

La zona A-1 se destina a la edificación *residencial múltiple* en manzana cerrada (Residencial Manzana cerrada RMC), que en esta zona adopta debido al parcelario generalmente la modalidad de manzana compacta. Comprende el área construida antes de los años cincuenta, es decir el núcleo tradicional de la población, situado en el arranque de la sierra, que aunque carece del menor interés tipológico o histórico se denomina de este modo para dar formalmente cumplimiento al artículo 49.2 de la LUV.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados como cerramientos transitorios de solares, que estará sometida a licencia. Si se autorizare demorar la construcción en el solar por más de dos años el vallado, que será obligatorio, deberá ser de obra y acabarse mediante enfoscado y pintura en el paramento exterior.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 2,50 m; y a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla o rejería metálica y arbolado o jardinería.

B. Se admiten en especial:

- 1º. El uso residencial múltiple (RM1 y RM2) con tipología de manzana cerrada (RMC) en edificación en altura alineada a fachadas.
- 2º. El uso residencial unitario con tipología de bloque adosado (R_{UBA}).

- 3°. Los usos complementarios al residencial, tales como los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen y talleres artesanos domésticos.
- 4°. El uso terciario-comercial en planta baja en establecimientos individuales cuya superficie dedicada a la venta no exceda de 200,00 m².
- 5°. El uso terciario hotelero y residencial colectivo en edificios completos.
- 6°. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja.
- 7°. Los talleres artesanos y los almacenes cuya superficie útil total no exceda de 200,00 m².
- 8°. Los usos terciarios dotacionales.

II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

III.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

IV.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas registralmente independientes en la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General podrán ser edificables siempre que admitan la construcción de una vivienda de superficie mínima no inferior a 30,00 m² útiles que cumpla los requisitos de habitabilidad y diseño.

Las segregaciones posteriores a dicha fecha no podrán dejar parcelas de superficie inferior a sesenta metros cuadrados (60,00 m²) y fachada de longitud menor de cinco metros (5,00 m).

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán implantarse sobre las alineaciones de las vías públicas y espacios libres públicos, formando frente a ellos una fachada continua. No obstante en el supuesto de proyectos unitarios por manzanas completas podrán preverse modificaciones de la fachada continua siempre que los entrantes o grecas no excedan de dos metros (2,00 m) de profundidad respecto del plano de fachada.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

Las edificaciones deberán adosarse completamente, construyéndose en continuidad, al menos en una banda paralela a la fachada de seis metros (6,00 m).

VII. Ocupación del solar.

La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación podrá alcanzar la totalidad del mismo en planta baja y sótanos.

En las restantes plantas será el que se deduzca de la aplicación de la profundidad o fondo edificable, que se establece como máximo en veinte metros (20,00 m).

VIII. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación según se determina en los planos de ordenación, manzana por manzana, será según los casos de dos (2) plantas, es decir de baja y una más (PB + 1) ó de tres (3), es decir, baja y dos más (PB+2).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de siete metros (7,00 m) ó diez metros (10,00 m) según se trate de edificios de dos o tres plantas, respectivamente.

C. En las manzanas en que el Plan ha fijado distintas alturas reguladoras, el límite señalado en la documentación gráfica marca la línea de salto de altura. En el supuesto de no haberse marcado en alguna manzana dicho límite, se entiende conformado por el fondo máximo edificable, si éste fuere menor que la línea equidistante entre las dos fachadas opuestas de la manzana, y en caso contrario, el salto se producirá en dicha línea-eje de manzana.

D. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

E. Se admite la construcción de una (1) planta de sótano, con las condiciones señaladas en los artículos 51 y 52 del RZCV.

IX. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

X. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda una (1) plaza de estacionamiento si se construyesen 6 o más, quedando dispensadas de la reserva cuando la edificación no alcanzare este número de viviendas o la superficie del solar fuera inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²).

Los locales destinados a otros usos deberán reservar una (1) plaza por cada cien metros cuadrados de superficie útil (100,00 m²_{útiles}) o fracción siempre que se ubicaren en edificios obligados según el párrafo anterior a dicha reserva.

XI. Edificabilidad.

A. La edificabilidad resultará de la aplicación de las alturas máximas a la profundidad edificable permitida.

B. Se admiten los cuerpos volados, con un máximo de vuelo limitado a la décima parte de la anchura de la calle, en aquéllas de anchura igual o superior ocho metros (8,00 m) sin que en ningún caso puedan sobrepasar el bordillo de la acera ni un metro veinte centímetros (1,20 m) ni ocupar la proyección del chaflán. Se separarán de los extremos de los linderos laterales como mínimo sesenta centímetros (0,60 m) y en cualquier caso se mantendrán dentro del plano del ángulo diedro de 45 grados sexagesimales con eje en aquéllos.

No podrán disponerse a una altura libre menor de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) sobre el nivel de la acera.

C. Los elementos salientes no se permiten a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) y deberán quedar remetidos al menos veinte centímetros (0,20 m) al interior de la alineación del bordillo y, en todo caso, su vuelo máximo no podrá sobrepasar un metro (1,00 m).

Artículo 49º.- Zona AMPLIACIÓN DEL CASCO (Clave A-2).

La zona A-2 se destina a la edificación *residencial múltiple* en manzana cerrada (Residencial Manzana cerrada RMC), que en algunos casos puede llegar a adoptar la modalidad de manzana compacta. Comprende el área de ensanche construida entre los años cincuenta y los finales del siglo recién acabado, es decir ocupando el primer piedemonte, bajo el núcleo tradicional de la población.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados como cerramientos transitorios de solares, que estará sometida a licencia. Si se autorizare demorar la construcción en el solar por más de dos años el vallado, que será obligatorio, deberá ser de obra y acabarse mediante enfoscado y pintura en el paramento exterior.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 2,50 m; y a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla o rejería metálica y arbolado o jardinería.

B. Se admiten en especial:

- 1º. El uso residencial múltiple (RM1 y RM2) con tipología de manzana cerrada (RMC) en edificación en altura alineada a fachadas.
- 2º. Los usos complementarios al residencial, tales como los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen y talleres artesanos domésticos.
- 3º. El uso terciario-comercial en planta baja en establecimientos individuales cuya superficie dedicada a la venta no exceda de 600,00 m².
- 4º. El uso terciario hotelero y residencial colectivo en edificios completos.
- 5º. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja y primera y en edificio completo
- 6º. Los talleres artesanos y los almacenes cuya superficie útil total no exceda de 400,00 m².
- 7º. Los talleres de reparación cuya superficie útil total no exceda de 200,00 m².
- 8º. Los usos terciarios dotacionales.

II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

III.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

IV.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas registralmente independientes en la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General podrán ser edificables siempre que admitan la construcción de una vivienda de superficie mínima no inferior a 30,00 m²_{útiles} que cumpla los requisitos de habitabilidad y diseño.

Las segregaciones posteriores a dicha fecha no podrán dejar parcelas de superficie inferior a sesenta metros cuadrados (60,00 m²) y fachada de longitud menor de cinco metros (5,00 m).

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán implantarse sobre las alineaciones de las vías públicas y espacios libres públicos, formando frente a ellos una fachada continua. No obstante en el supuesto de proyectos unitarios por manzanas completas podrán preverse modificaciones de la fachada continua siempre que los entrantes o grecas no excedan de dos metros (2,00 m) de profundidad respecto del plano de fachada.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

Las edificaciones deberán adosarse completamente, construyéndose en continuidad, al menos en una banda paralela a la fachada de seis metros (6,00 m).

VII. Ocupación del solar.

1. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación podrá alcanzar la totalidad del mismo en planta baja y sótanos.

En las restantes plantas será el que se deduzca de la aplicación de la profundidad o fondo edificable, que se establece como máximo en veinte metros (20,00 m).

2. En la calle Pintor Sorolla, las nuevas edificaciones habrán de retranquear la planta baja, con las mismas condiciones y dimensiones que mantienen la edificación existente.

VIII. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación según se determina en los planos de ordenación, manzana por manzana, será según los casos de dos (2) plantas, es decir de baja y una más (PB + 1), de tres (3), es decir, baja y dos más (PB+2), de cuatro (4) plantas, es decir de baja y tres más (PB + 3), y de seis (6), es decir, baja y cinco más (PB+5).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de siete metros (7,00 m), diez metros (10,00 m), de trece metros (13,00 m), y diecinueve metros (19,00 m) según se trate de edificios de dos, tres, cuatro ó seis plantas, respectivamente.

C. En las manzanas en que el Plan ha fijado distintas alturas reguladoras, el límite señalado en la documentación gráfica marca la línea de salto de altura. En el supuesto de no haberse marcado en alguna manzana dicho límite, se entiende conformado por el fondo máximo edificable, si éste fuere menor que la línea equidistante entre las dos fachadas opuestas de la manzana, y en caso contrario, el salto se producirá en esta misma línea-eje.

En particular, en el frente sur de las callas Ramón y Cajal y San Blas, en donde el Plan fija una altura máxima de tres plantas (PB+2) en el borde de la fachada, a partir del retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m) podrá adicionarse una planta más en el resto de la edificación.

D. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

E. Se admite la construcción de una (1) planta de sótano, con las condiciones señaladas en los artículos 51 y 52 del RZCV.

IX. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

X. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda una (1) plaza de estacionamiento si se construyesen 6 o más, quedando dispensadas de la reserva cuando la edificación no alcanzare este número de viviendas o la superficie del solar fuera inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²).

Los locales destinados a otros usos deberán reservar una (1) plaza por cada cien metros cuadrados de superficie útil (100,00 m²_{útiles}) o fracción siempre que se ubiquen en edificios obligados según el párrafo anterior a dicha reserva.

XI. Edificabilidad.

A. La edificabilidad resultará de la aplicación de las alturas máximas a la profundidad edificable permitida.

B. Se admiten los cuerpos volados, con un máximo de vuelo limitado a la décima parte de la anchura de la calle, en aquéllas de anchura igual o superior ocho metros (8,00 m) sin que en ningún caso puedan sobrepasar el bordillo de la acera ni un metro veinte centímetros (1,20 m) ni ocupar la proyección del chaflán. Se separarán de los extremos de los linderos laterales con mínimo sesenta centímetros (0,60 m) y en cualquier caso se mantendrán dentro del plano del ángulo diedro de 45 grados sexagesimales con eje en aquéllos.

En las esquinas achaflanadas los vuelos podrán formarse mediante la prolongación de las alineaciones de fachada hasta su confluencia.

No podrán disponerse a una altura libre menor de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) sobre el nivel de la acera.

C. Los elementos salientes no se permiten a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) y deberán quedar remetidos al menos veinte centímetros (0,20 m) al interior de la alineación del bordillo y, en todo caso, su vuelo máximo no podrá sobrepasar un metro (1,00 m).

Artículo 50°.- Zona BORDES URBANOS DE BAJA DENSIDAD (Clave A-3).

La zona A-3 se destina fundamentalmente a la edificación *residencial unitaria* en bloque adosado (R_{UBA}). Comprende las áreas situadas al sureste del núcleo central (“El Rincón”), dos manzanas junto a la carretera de Orihuela, y el conjunto del Barrio de San Carlos.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados como cerramientos transitorios de solares, que estará sometida a licencia. Si se autorizare demorar la construcción en el solar por más de dos años el vallado, que será obligatorio, deberá ser de obra y acabarse mediante enfoscado y pintura en el paramento exterior.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 2,50 m; y a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla o rejería metálica y arbolado o jardinería.

B. Se admiten en especial:

- 1º. El uso residencial unitario con tipología de bloque adosado (R_{UBA}) en edificación alineada a fachadas.
- 2º. El uso residencial múltiple con tipología de bloque adosado (R_{MBA}).
- 3º. Los usos complementarios al residencial, tales como los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen y talleres artesanos domésticos.
- 4º. El uso terciario-comercial en planta baja en establecimientos individuales cuya superficie dedicada a la venta no exceda de 200,00 m².
- 5º. El uso terciario hotelero y residencial colectivo en edificios completos.

6°. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja.

7°. Los talleres de servicio, los artesanos y los almacenes cuya superficie útil total no exceda de 600,00 m².

8°. Los usos terciarios dotacionales.

II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

III.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

IV.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas registralmente independientes en la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General podrán ser edificables siempre que admitan la construcción de una vivienda de superficie mínima no inferior a 30,00 m² útiles que cumpla los requisitos de habitabilidad y diseño.

Las segregaciones posteriores a dicha fecha no podrán dejar parcelas de superficie inferior a sesenta metros cuadrados (60,00 m²) y fachada de longitud menor de cinco metros (5,00 m).

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán implantarse sobre las alineaciones de las vías públicas y espacios libres públicos, formando frente a ellos una fachada continua.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

Las edificaciones deberán adosarse completamente, construyéndose en continuidad, al menos en una banda paralela a la fachada de seis metros (6,00 m).

VII. Ocupación del solar.

La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación podrá alcanzar la totalidad del mismo en planta baja y sótanos.

En la planta superior será el que se deduzca de la aplicación de la profundidad o fondo edificable, que se establece como máximo en veinte metros (20,00 m).

VIII. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación según se determina en los planos de ordenación, manzana por manzana, será según los casos de una (1) planta, ó de dos (2), es decir, baja y una más (PB+1).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de cuatro metros (4,00 m) ó siete metros (7,00 m) según se trate de edificios de una o dos plantas, respectivamente.

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite la construcción de una (1) planta de sótano, con las condiciones señaladas en los artículos 51 y 52 del RZCV.

IX. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

X. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda una (1) plaza de estacionamiento si la superficie del solar fuera igual o superior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²).

Los locales destinados a otros usos deberán reservar una (1) plaza por cada cien metros cuadrados de superficie útil (100,00 m²_{útiles}) o fracción siempre que se ubiquen en edificios obligados según el párrafo anterior a dicha reserva.

XI. Edificabilidad.

A. La edificabilidad resultará de la aplicación de las alturas máximas a la profundidad edificable permitida.

B. Se admiten los cuerpos volados, con un máximo de vuelo limitado a la décima parte de la anchura de la calle, en aquéllas de anchura igual o superior ocho metros (8,00 m) sin que en ningún caso puedan sobrepasar el bordillo de la acera ni un metro veinte centímetros (1,20 m) ni ocupar la proyección del chaflán. Se separarán de los extremos de los linderos laterales con mínimo sesenta centímetros (0,60 m) y en cualquier caso se mantendrán dentro del plano del ángulo diedro de 45 grados sexagesimales con eje en aquéllos.

No podrán disponerse a una altura libre menor de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) sobre el nivel de la acera.

C. Los elementos salientes no se permiten a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) y deberán quedar remetidos al menos veinte centímetros (0,20 m) al interior de la alineación del bordillo y, en todo caso, su vuelo máximo no podrá sobrepasar un metro (1,00 m).

Artículo 51º.- Zona RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (Clave A-4).

La zona A-4 se destina fundamentalmente a la edificación *residencial unitaria* en bloque exento (R_UB_E) y con ciertas condiciones en bloque adosado (R_UB_A) comprende unas pequeñas áreas situadas al noreste del núcleo central ("Las Vagonetas) y las áreas de suelo urbano semiconsolidadas situadas al norte del núcleo central (unidades de ejecución nº 9 y 10), destinadas en la actualidad a instalaciones industriales o agrícolas, productoras de molestias, insalubridad o peligrosidad y que el Plan General sustituye decididamente por usos residenciales.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

B. Se admiten en especial:

- 1º. El uso residencial unitario en tipología de bloque exento y adosado.
- 2º. Los usos complementarios al de vivienda, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.
- 5º. El uso terciario de comercio, tanto el comercial propiamente dicho como el de restauración y hostelería como el de salas de reunión, espectáculos, etc., en bloque exento (ITB_E) en las manzanas con fachada al Camino de la Sierra (prolongación de la avenida de Pascual Martínez).

II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

III.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela, salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

IV.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de cuatrocientos metros cuadrados (400,00 m²), en el supuesto de destinarse a vivienda unifamiliar y no menor de mil metros doscientos metros cuadrados (1.200,00 m²) cuando se proyecte cualquier conjunto edificatorio con esta tipología sometido a la legislación de propiedad horizontal. Las parcelas con eventuales usos terciarios comerciales con frente al Camino de la Sierra deberá tener una superficie no menor de dos mil metros cuadrados (2.000,00 m²),

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo igual o superior a tres metros (3,00 m) contado desde la alineación exterior de las vías públicas y espacios libres, excepto las de uso terciario que deberán mantener una separación no menor de seis metros (6,00 m).

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5,00 m) a los linderos con otras propiedades. Las piscinas deberán respetar un retranqueo mínimo de un metro (1,00 m) a los linderos.

VII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre cualquier edificación principal y las eventuales auxiliares situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, igual a un tercio de la suma de las alturas respectivas. En el caso de utilizarse la tipología (R_UB_A) las edificaciones de vivienda podrán adosarse sin perjuicio de respetar las normas de habitabilidad y diseño HD/91.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como barbacoas, entoldados, sombreros y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares-, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

VIII. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del sesenta por ciento (60 %) de su superficie.

B. Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela cuando se destinen a garaje-aparcamiento.

IX. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura de la edificación no deberá exceder de dos (2) plantas, es decir, baja y una más (PB+1).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de siete metros (7,00 m) sobre el terreno natural en contacto con la edificación en todos sus paramentos.

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite la construcción de una (1) planta de sótano, con las condiciones señaladas en los artículos 51 y 52 del RZCV.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

D. Los cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

XI. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda al menos una (1) plaza de estacionamiento en el interior de la parcela.

XII. Espacios libres de utilización conjunta.

En los eventuales espacios libres de utilización conjunta, en el supuesto de agrupaciones de viviendas unifamiliares, podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad.

XIII. Edificabilidad.

A. La edificabilidad o “índice de techo” total no podrá exceder del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de cero treinta metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (**0,30 m²/m²**) en la zona de “Las Vagonetas” y de cero ochocientos setenta y cinco metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (**0,875 m²/m²**) en las unidades de ejecución nº 9 y nº 10.

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del RZCV.

C. Se admiten los cuerpos volados de hasta un metro de saliente, computándose a efectos de edificabilidad del modo señalado en el citado RZCV.

XIV. Composición urbanística.

La composición urbanística tipo será la propia de la edificación *residencial unitaria* en bloque exento (R_UB_E), que supone una edificación unifamiliar aislada por finca independiente.

No obstante, se puede utilizar la tipología de bloque adosado (R_UB_A) que supone una sucesión de viviendas unifamiliares cuando el conjunto construido se someta a la legislación de propiedad horizontal (propiedad horizontal tumbada) con espacios comunes, manteniendo los parámetros de edificabilidad y ocupación.

Artículo 52º.- Zona INDUSTRIAL (Clave A-5).

La zona A-5 que se destina fundamentalmente a la edificación *industrial* en bloque exento (ITB_E) es aplicable a las áreas industriales existentes en el suelo urbano consolidado y supletoriamente a las restantes edificaciones industriales.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

B. Se admiten en especial:

- 1º. El uso industrial en bloque exento, con retranqueos a linderos y fachadas, en todas las categorías que no estuvieren clasificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas de grado 4 ó 5 según el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consejo de Generalidad Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1º de la Ley 3/1989, de 2 de mayo, sobre Actividades Calificadas.
- 2º. Los usos complementarios al industrial, tales como el terciario de oficinas, almacenes, aparcamientos, etc. siempre que estuvieren a servicio de la actividad principal industrial.
- 3º. El uso residencial para una sola vivienda destinada al guardián de la edificación industrial.
- 4º. El uso terciario de oficinas en edificio completo.
- 5º. El uso terciario dotacional en edificio completo.

5º. El uso terciario de comercio, tanto el comercial propiamente dicho como el de restauración y hostelería como el de salas de reunión, espectáculos, etc., en edificio completo.

II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

III. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en el interior de la misma o en el vallado.

IV.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas registralmente independientes en la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General podrán ser edificables siempre que alcancen una superficie mínima no inferior a 500,00 m².

Las segregaciones posteriores a dicha fecha no podrán dejar parcelas de superficie inferior a mil metros cuadrados (1.000,00 m²).

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán respetar una banda de retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).

Esta banda podrá destinarse a estacionamiento al aire libre con cubiertas ligeras, además de su uso por construcciones auxiliares (casetas de vigilancia o jardinería, etc.) cuyo lado mayor no supere los tres metros (3,00 m) de longitud.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

El retranqueo a otras propiedades será igual o mayor que la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de cinco metros (5,00 m).

VII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La separación entre edificaciones sitas en el mismo solar no será inferior a la tercera parte de la suma de las alturas de ambas.

VIII. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del sesenta por ciento (60 %) de su superficie.

B. Las construcciones subterráneas deberán respetar también esta ocupación máxima, incluso aunque se destinen a garaje-aparcamiento, pero podrán situarse dentro de la banda de retranqueos.

IX. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación no deberá exceder de dos (2) plantas, es decir, baja y una más (PB+I).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de diez metros (10,00 m) sobre el plano situado sobre la rasante de la acera en el punto medio de la calle a la que dé frente la parcela. En los supuestos de diversas fachadas, la altura se medirá a partir del plano situado horizontalmente en la cota media de la de los vértices exteriores del solar sobre las calles. En el caso de solares de longitudes de fachada superiores a cincuenta metros (50,00 m) se dividirán éstos, a los solos efectos de fijación del plano de apoyo del sólido capaz, en secciones con dimensiones máximas que no sobrepasen dicha magnitud.

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite la construcción de una (1) planta de sótano, con las condiciones señaladas en los artículos 51 y 52 del RZCV.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. Los acabados de los edificios, tanto en fachadas como en cubiertas deberán mantener un tratamiento adecuado y acorde para evitar efectos de propios de construcciones provisionales.

C. Los cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

XI. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará una (1) plaza de estacionamiento por cada 100 m² construidos.

XII. Espacios libres de parcela.

Los espacios libres de parcela deberán estar pavimentados o ajardinados.

XIII. Edificabilidad.

La edificabilidad o “índice de techo” total no podrá exceder, en cada solar, de la suma del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de un metro cuadrado de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (**1,00 m²/m²**).

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del Reglamento de Zonas de ordenación urbanística.

Artículo 53º.- Zona RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA CON PROTECCIÓN PÚBLICA (Clave A-6).

La zona A-6 se destina fundamentalmente a la edificación *residencial* en bloque exento (R_{UBE}) con algún tipo de protección pública a la vivienda, para disponer en la localidad de suficiente oferta para estratos de la población que cumplan las condiciones que exige la normativa de protección pública (básicamente ligada a los ingresos de los interesados).

El Plan General ha previsto una zona de 6.041 m² de superficie neta (área de reparto de 6.860 m²), ocupada actualmente por instalaciones industriales obsoletas (industrias cárnicas) situada al noroeste del cementerio y separada de él por un parque de la red estructural y terrenos de suelo urbanizable pormenorizado (SUZP-R3) para, aprovechando su renovación, ubicar en ella la edificabilidad suficiente obligatoriamente acogida a algún tipo de protección pública a la vivienda.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

B. Se admiten en especial:

- 1º. El uso residencial múltiple en tipología de bloque exento acogido exclusivamente a algún tipo de protección pública a la vivienda.
- 2º. Los usos complementarios al de vivienda, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.

- 3º. El uso terciario-comercial en planta baja en establecimientos individuales cuya superficie dedicada a la venta no exceda de 100,00 m².
- 4º. El uso terciario residencial colectivo destinado a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, en edificios completos.
- 5º. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja
- 6º. Los usos terciarios dotacionales.

II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

III.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela, salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

IV.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de dos mil metros cuadrados (2.000,00 m²).

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo igual a cinco (10,00 m) contado desde la alineación exterior de las vías públicas y espacios libres.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a diez metros (10,00 m) a los linderos con otras propiedades.

Las piscinas deberán respetar un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m) a los linderos.

VII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre cualquier edificación principal y las eventuales auxiliares situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, igual a un tercio de la suma de las alturas respectivas.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como barbacoas, entoldados, sombreros y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares-, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

VIII. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del treinta por ciento (30 %) de su superficie.

B. Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela cuando se destinen a garaje-aparcamiento.

IX. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura de la edificación no deberá exceder de cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro más (PB+4).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de dieciséis metros (16,00 m) medida sobre el plano situado sobre la rasante de la acera en el punto medio de la calle a la que dé frente la parcela. En el supuesto de proyecto unitario de la totalidad de la zona podrán disponerse las edificaciones graduando sus planos de apoyo de modo que la altura se mida sobre los mismos.

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite la construcción de una (1) planta de sótano, con las condiciones señaladas en los artículos 51 y 52 del RZCV.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

D. Los cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

XI. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda o local al menos una (1) plaza de estacionamiento en el interior de la parcela.

XII. Espacios libres de utilización conjunta.

En los eventuales espacios libres de utilización conjunta podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad.

XIII. Edificabilidad.

A. La edificabilidad o “índice de techo” total no podrá exceder del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de cero ochocientos setenta y cinco metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (**0,875 m²/m²**).

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del RZCV.

C. Se admiten los cuerpos volados, en fachada con un máximo de vuelo limitado a la décima parte de la anchura de la calle, y en los restantes linderos sin invadir la banda de retranqueo, sin que en ningún caso puedan sobrepasar un metro (1,00 m).

No podrán disponerse a una altura libre menor de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) sobre el nivel de la acera.

CAPÍTULO III: ZONAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 54º- Zonas incluidas en Unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano.

Las siete unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano por el Plan General incluyen en sus respectivos ámbitos parcelas con calificaciones desarrolladas en las *Normas de zonas de suelo urbano consolidado*, por lo que su regulación se remite a los correspondientes artículos, sin perjuicio de que la programación y ejecución de las distintas unidades de ejecución habrá de mantener los aprovechamientos que constan en las respectivas fichas de planeamiento y gestión.

CAPÍTULO IV: ZONAS DE SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN

Artículo 55°.- Zonas incluidas en sectores del anterior Plan General, cuya ejecución está programada.

El Plan General recoge en su integridad la regulación de los tres sectores en ejecución (SUZE), alguno de ellos prácticamente ejecutado y con la edificación muy avanzada (como el SUZE-B4), sin perjuicio de algún leve retoque en las alineaciones de entronque con otros sectores, que en cualquier caso no modifican los aprovechamientos de los mismos y de la transcripción homogenizada de sus parámetros edificatorios con los criterios utilizados por el Plan para los restantes sectores. Las condiciones del uso terciario dotacional serán, no obstante, las establecidas en el artículo 21° de estas Normas.

Aunque realmente forman ya parte del suelo urbano, en atención a su denominación en el anterior Plan General y en los acuerdos de aprobación definitiva de los mismos y de sus correspondientes reparcelaciones y proyectos de urbanización, se mantiene la misma denominación (también homogenizada), de sectores de suelo urbanizable B4, B5 y B7 (SUZE-B4, SUZE-B5 y SUZE-B7).

Los acuerdos más relevantes y las magnitudes básicas de los mismos son:

1° Sector SUZE-B4: VER P.P. 111/902

Iniciativa municipal.

Aprobación definitiva por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 08-06-1998 (DOGV 16-07-1999).

Aprobación y adjudicación del Programa, con proyecto de reparcelación y de urbanización, el 02-02-1999 (BOPA 07-06-1999).

Usos: predominante el residencial y sus usos complementarios. También usos dotacionales, docentes, sanitarios y asistenciales.

Tipología: BA, bloques abiertos (asumida en el presente Plan General como Residencial múltiple bloque exento R_MB_E) y MF, multifamiliar en fila (asumida en el presente Plan General como Residencial múltiple bloque adosado R_MB_A).

El Ayuntamiento podrá exigir para la tipología BA (R_{MBE}) la redacción de estudios de detalle por manzanas completas con el fin de armonizar las actuaciones.

Retranqueos: a viales públicos y a linderos, 3,00 m. La tipología BA deberá retranquearse al resto de los linderos una distancia igual a la mitad de su altura, con un mínimo de 5,00 m.

Altura máxima: PB+3 plantas y 13,00 m en tipología BA (R_{MBE}) y PB+II y 10,00 m en tipología MF (R_{MBA}). En uso docente 3 plantas (10,00 metros)

Edificabilidad: **1,00 m²/m²**. En uso deportivo 0,50 m²/m².

Superficie mínima de parcela: 500 m² en tipología BA y 120 m² en tipología MF.

Ocupación máxima de parcela: 50 por 100 en tipología BA (R_{MBE}) y 85 por 100 en tipología MF (R_{MBA}). En usos docentes y deportivos el 50 por 100.

Fachada mínima: 12,00 m en tipología BA (R_{MBE}) y 6,00 m en tipología MF(R_{MBA}).

Fondo mínimo: libre.

2º. Sector **SUZE-B5**: VER P.P. 111/900

Iniciativa municipal.

Aprobación definitiva por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 21-04-1997 (BOPA 07-03-1998 y DOGV 26-05-1998)

Usos: vivienda categoría 10 y sus usos complementarios. También industria en categoría 10 y públicos (todos excepto Administrativo, AD, y Comunicaciones y Transportes, CT).

Tipología: UA, unifamiliar aislada (asumida en el presente Plan General como Residencial unitario bloque exento R_{UBE}) y MF, multifamiliar en fila (asumida en el presente Plan General como Residencial múltiple bloque adosado R_{MBA}).

Retranqueos: a viales públicos y a linderos, 3,00 m.

Altura máxima: PB+1 plantas y 7,00 m.

Edificabilidad: **0,50 m²/m²**. En uso dotacional 1,00 m²/m².

Superficie mínima de parcela: 300 m².

Ocupación máxima de parcela: 40 por 100. 50 por 100 en usos dotacionales.

Fachada mínima: 6,00 m

Fondo mínimo: libre.

Aparcamientos: una plaza por cada 100,00 m² de edificación residencial.

3º. Sector **SUZE-B7**: VER P.P. 111/901

Iniciativa municipal.

Aprobación definitiva por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 15-10-1996 y 21-04-1997 (BOPA 09-03-1998 y DOGV 26-05-1998).

Programa de actuación integrada sometido a información pública por edicto de 28-06-2002 (DOGV 13-08-2002).

Usos: Industrias de 2ª, 3ª y 4ª categoría y terciarios complementarios con el principal. También usos dotacionales, docentes, sanitarios y asistenciales. Una vivienda para encargado de vigilancia comprendida entre 45,00 y 150,00 m².

Tipología: BA, bloques abiertos (asumida en el presente Plan General como Residencial múltiple bloque exento R_MB_E) e IN, industrial aislada (asumida en el presente Plan General como Residencial múltiple bloque adosado ITB_E).

Retranqueos: a viales públicos y a linderos, no menor que la altura, con un mínimo de 5,00 m.

Altura máxima: según el uso.

Edificabilidad: **1,00 m²/m²**. En uso deportivo 0,50 m²/m².

Superficie mínima de parcela: 1.000,00 m².

TÍTULO VI

NORMAS DE ZONAS DE SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I: REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS

Artículo 56º.- Condiciones generales para la aplicación de las normas de zona en el suelo urbanizable.

1. La aplicación de las normas de zonas del suelo urbanizable en los sectores correspondientes considera la categoría de suelo urbanizable del sector (pormenorizado o solo delimitado), la adscripción de suelo estructural y la edificabilidad o techo edificable, y el aprovechamiento tipo de cada uno de ellos.

2. En los sectores ordenados pormenorizadamente se regula detalladamente para cada uno de ellos la norma o normas de zonas aplicables a los usos lucrativos. La regulación de las zonas dotacionales, espacios libres y viario será la dispuesta en las presentes Normas para las mismas en suelo urbano.

3. En los sectores delimitados, la regulación de las zonas se produce por remisión a las equivalentes de suelo urbano, sin perjuicio de los reajustes que se manifiesten en la diferente cuantía de techo edificable admisible en cada parcela al formular el planeamiento parcial de cada sector.

4. Las normas generales contenidas en el Título III, *Condiciones generales de usos y tipologías* prevalecen sobre las contenidas en la regulación zonal.

5. La aparición de cualquier elemento arqueológico con ocasión de obras de urbanización o edificación llevará a la inmediata comunicación del hecho a los servicios municipales competentes que a la vista de la entidad del hallazgo podrán ordenar la paralización de las obras, dando cuenta a la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico para que adopte las medidas que estime apropiadas.

6. La regulación contenida en las Normas de zona tiene carácter de ordenación secundaria salvo en los elementos señalados en el artículo 28ª de estas Normas que son integrantes de la ordenación estructural.

En todos los sectores caben planes parciales de mejora (y en su caso, de reforma interior de mejora) que no afecten a los indicados elementos integrantes de la ordenación estructural.

7. Las alineaciones y rasantes son las establecidas en los planos de ordenación, sin perjuicio de la formulación de Estudios de detalle para reajustarlas, en su caso, y las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras que se prevean en los proyectos de urbanización u ordinarios de obras que las ejecuten.

8. El plazo máximo determinado por el Plan General, a los efectos del artículo 204.1 de la LUV, para solicitar la preceptiva la licencia de edificación será de dos años a partir de la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva de la correspondiente reparcelación, salvo que el PAI hubiere establecido otro diferente que será el aplicable. No obstante, el Ayuntamiento podrá otorgar prórrogas de dicho plazo, bien a instancias de parte, bien de oficio y tanto para solares concretos como para manzanas y sectores completos.

9. Los plazos de iniciación, conclusión y eventual interrupción de la construcción una vez otorgada la licencia de edificación son los contemplados en el artículo 204.2 de la LUV, esto es, de seis (6), veinticuatro (24) y 6 (seis) meses, respectivamente.

10. La determinación del número máximo de viviendas es simplemente, tal como exige el apartado 4 de la disposición transitoria tercera de la LUV, estimativa a los efectos de cómputo poblacional, debiendo entenderse a todos los efectos que se aplicará exclusivamente la edificabilidad máxima en metros cuadrados de edificación.

CAPÍTULO II: NORMAS DE LAS ZONAS LUCRATIVAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

Artículo 57º.- Sector SUZP-R1.

1. El sector SUZP-R1 se corresponde con el sector de suelo urbanizable programado B-6, previsto, en el anterior Plan General, residencial con tolerancia industrial. Su superficie es de 147.559,00 m² y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito conforma un área de reparto de 153.937,24 m². El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m²/m².

2. El sector constituye un elemento de suma importancia en la estrategia territorial del municipio, toda vez que completa el primer anillo de nuevo ensanche que ya han consolidado básicamente el planeamiento y ejecución del sector SUZE-B4.

3. El PATRICOVA incluye alrededor del 70 por 100 del suelo ocupado por este sector dentro del nivel de riesgo 2, por lo que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 23 de su articulado, es decir, deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico con carácter previo a su programación y en lo que corresponde a las nuevas edificaciones, lo señalado en su artículo 28, y en lo que se refiere al proyecto de urbanización, a lo dispuesto en su artículo 26.

4. Con independencia de la prescripción señalada, el Plan General al desarrollar la ordenación pormenorizada ha optado por una disposición orientada en el sentido del flujo desbordado, evitando disposiciones transversales y efectos barrera.

5. El sector tiene adscritos dos elementos pertenecientes a la red primaria de zonas verdes, el primero, PJS_{SUZP-R1}, situado al sur del sector (antiguos terrenos de la depuradora, sin uso actualmente), de 4.208,00 m²; y el segundo, PQL_{SUZP-R1}, de 2.170,24 m², situado al norte de la población como porción del gran parque público del pie de la Sierra vinculada a este sector.

6. El aprovechamiento tipo es de 0,3355 m²/m² (sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surgen de la presencia de algún camino o carretera de uso y dominio públicos en el sector).

7. La zona de uso lucrativo, denominada Z_{R1} , se destina a la edificación *residencial múltiple* en bloque exento (R_{MBE}), con posibilidades de actuaciones residenciales unitarias y múltiples en bloque adosado (R_{UBA} y R_{MBA}), y con tolerancia de usos y tipologías industriales y terciarias en bloque exento ($ITBE$), con ciertas condiciones.

8. Abarca una superficie neta de 80.814,00 m², equivalente al 52,50 por 100 de la superficie del área de reparto.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

Las vallas y muros de cerramiento serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (0,40 m) de altura y en todo su perímetro. La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

B. Se admiten en especial:

- 1º. El uso residencial múltiple en edificación en bloque exento (R_{MBE}), con planta baja diáfana.
- 2º. El uso residencial unitario y múltiple en bloque adosado (R_{MBA} y R_{UBA}), en solares de superficie superior a dos mil metros cuadrados (2.000,00 m²), salvo que la reparcelación así lo contemple o cuando resultare de un Estudio de detalle que armonice la actuación en manzana completa.
- 3º. Los usos complementarios al residencial, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.

- 4º. El uso terciario hotelero y residencial colectivo, en edificio completo de tipología de bloque exento (*ITB_E*).
- 5º. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja.
- 6º. El uso terciario de salas de reunión, espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc., en planta baja y edificio completo de tipología de bloque exento (*ITB_E*).
- 7º. El uso terciario comercial, en edificio completo de tipología de bloque exento (*ITB_E*).
- 8º. El uso terciario dotacional, igualmente en bloque exento (*ITB_E*).
- 9º. El uso industrial, de almacenamiento y distribución mayorista, y talleres de reparación y artesanales, en edificio completo de tipología de bloque exento (*ITB_E*), en solares de superficie superior a dos mil metros cuadrados (2.000,00 m²), salvo que la reparcelación así lo contemple o cuando resultare de un Estudio de detalle que armonice la actuación en manzana completa.

II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

III.- Accesos privados.

Los accesos a las edificaciones y a las viviendas desde las vías públicas y desde estas últimas a suelos de posible utilización común deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

V.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de quinientos metros cuadrados (500,00 m²) y en ella deberá poderse inscribir una circunferencia de veinte metros (20,00 m) de diámetro.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán respetar una banda de retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).

Esta banda podrá destinarse a estacionamiento al aire libre con cubiertas ligeras.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

El retranqueo a otras propiedades será igual o mayor que la mitad de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de cinco metros (5,00 m).

Las piscinas y cualquier otra construcción auxiliar deberán respetar un retranqueo mínimo de un metro (1,00 m) a los linderos.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La separación entre edificaciones sitas en el mismo solar no será inferior a la tercera parte de la suma de las alturas de ambas.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como piscinas, barbacoas, entoldados, sombreros y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares- que se sitúen en el espacio central de la manzana, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

IX. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del cincuenta por ciento (50 %) de su superficie en las tipologías en bloque exento y del sesenta y seis por ciento (66 %) en las adosadas.

B. No se permiten construcciones subterráneas.

X. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación no deberá exceder de cinco (5) plantas, es decir, baja diáfana y cuatro más (PB+IV), en las tipologías residencial R_{MBE} y terciarias ITB_E , y de dos (2) plantas, es decir, baja y una más (PB+I) en las tipologías residenciales R_{UBA} y R_{MBA} , y en la industrial ITB_E .

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de dieciséis metros (16,00 m) en las tipologías residencial R_{MBE} y terciarias ITB_E , y de diez metros (10,00 m) en las tipologías residenciales R_{UBA} y R_{MBA} , y en la industrial ITB_E , medida sobre el plano situado sobre la rasante de la acera en el punto medio de la calle a la que dé frente la parcela. En los supuestos de diversas fachadas, la altura se medirá a partir del plano situado horizontalmente en la cota media de la de los vértices exteriores del solar sobre las calles. En el caso de solares de longitudes de fachada superiores a cincuenta metros (50,00 m) se dividirán éstos, a los solos efectos de fijación del plano de apoyo del sólido capaz, en secciones con dimensiones máximas que no sobrepasen dicha magnitud.

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. No se admiten sótanos ni semisótanos.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

D. Los cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

XII. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda una (1) plaza de estacionamiento.

La dotación anterior se incrementará, por una plaza adicional más por cada 100 m² construidos de uso terciario.

XIII. Espacios libres de utilización conjunta.

Los espacios libres de parcela deberán estar ajardinados en una proporción no inferior a la mitad de su superficie. Podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad.

XIV. Edificabilidad.

A. El número de viviendas por manzana es libre, aunque a efectos de cálculo de estándares se considera de 25 en la Z_{r1}-1; 49 en la Z_{r1}-2; 60 en la Z_{r1}-3; 29 en la Z_{r1}-4; 67 en la Z_{r1}-5; 62 en la Z_{r1}-6; 53 en la Z_{r1}-7; y 48 en la Z_{r1}-8.

Todo ello, sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 56 anterior.

B. La edificabilidad o “índice de techo” total no podrá exceder, en cada manzana, de la suma de los productos de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio residencial, de cero coma seis mil trescientos noventa y un metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (**0,6391 m²/m²**).

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del Reglamento de Zonas de ordenación urbanística.

C. Se admiten los cuerpos volados, en fachada con un máximo de vuelo limitado a la décima parte de la anchura de la calle, y en los restantes linderos sin invadir la banda de retranqueo, sin que en ningún caso puedan sobrepasar un metro (1,00 m).

No podrán disponerse a una altura libre menor de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) sobre el nivel de la acera.

D. Los elementos salientes no se permiten a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) y su vuelo máximo no podrá sobrepasar un metro (1,00 m) ni invadir la banda de retranqueos.

E. Salvo que el estudio de inundabilidad aconseje otras soluciones, la planta baja de los edificios con la tipología estándar (R_{MBE}) deberán ser diáfanos, salvo la parte correspondiente a zaguanes, accesos, etc. Las partes diáfanos podrán dedicarse a estacionamiento de vehículos abierto.

Artículo 58º.- Sector SUZP-R2.

1. El sector SUZP-R2 se corresponde con el sector de suelo urbanizable programado B-3, previsto, en el anterior Plan General, residencial, con algunas pequeñas rectificaciones de límites. Su superficie es de 63.551,00 m² y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito conforma un área de reparto de 66.297,99 m². El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m²/m².

2. El sector constituye un elemento de suma importancia en la estrategia territorial del municipio, toda vez que completa el vacío urbano creado entre las edificaciones en el pie de la ladera, el Rincón, el borde este del núcleo central y la carretera CV-900, en sus tramos urbanos Avenida de Orihuela, estando incluso subdividido en tres subáreas no colindantes por la interposición de suelos urbanos.

3. Aunque el PATRICOVA no incluye ningún suelo ocupado por este sector dentro de ningún nivel de riesgo, el Plan General al desarrollar la ordenación pormenorizada ha optado por una disposición orientada en el sentido del flujo desbordado, evitando disposiciones transversales y efectos barrera.

Se establecen tres unidades de ejecución de programación eventualmente independiente que reflejan las tres subáreas, separadas entre sí, englobadas en su delimitación.

4. El sector tiene adscrito un elemento perteneciente a la red primaria de zonas verdes, el PQL_{SUZP-R2}, de 2.746,99 m², situado al norte de la población como porción del gran parque público del pie de la Sierra vinculada a este sector.

5. El aprovechamiento tipo es de 0,3355 m²/m² (sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surgieren de la presencia de algún camino o carretera de uso y dominio públicos en el sector).

6. La zona de uso lucrativo, denominada **Z_{r2}**, se destina a la edificación *residencial unitaria* en bloque adosado (**R_{UBA}**), con posibilidades de actuaciones *residenciales múltiples* en bloque adosado (**R_{MBa}**), y en bloque exento (**R_{MBE}**).

7. Abarca una superficie neta de 36.842,00 m², equivalente al 55,57 por 100 de la superficie del área de reparto.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

B. Se admiten en especial:

1º. El uso residencial unitario y múltiple en bloque adosado (**R_{UBA}** y **R_{MBa}**).

- 2º. El uso residencial múltiple en edificación en bloque exento ($R_M B_E$), en manzanas completas, y en solares de superficie superior a mil metros cuadrados ($1.000,00 \text{ m}^2$) cuando resultare de un Estudio de detalle que armonice la actuación en manzana completa.
- 3º. Los usos complementarios al residencial, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.
- 4º. El uso terciario hotelero y residencial colectivo, en edificios completos.
- 5º. El uso terciario comercial, en planta baja, en establecimientos individuales y agrupaciones cuya superficie dedicada a la venta no exceda de $600,00 \text{ m}^2$.
- 6º. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja.
- 7º. El uso terciario dotacional, en planta baja.
- 8º. Los anteriores usos terciarios podrán situarse en edificios completos de tipología de bloque exento (ITB_E), en el caso de ubicarse en manzanas completas, o cuando resultare de un Estudio de detalle que armonice la actuación en manzana completa y el solar fuere de superficie igual o superior a mil metros cuadrados ($1.000,00 \text{ m}^2$).
- 9º. Los talleres artesanos y los almacenes cuya superficie útil total no exceda de $600,00 \text{ m}^2$.
- 10º. Los talleres de reparación cuya superficie útil total no exceda de $600,00 \text{ m}^2$.

II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

III.- Accesos privados.

Los accesos a las edificaciones y a las viviendas desde las vías públicas y desde estas últimas a suelos de posible utilización común deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

V.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener, en tipología R_{UBA} una superficie no menor de cien veinte metros cuadrados ($120,00 \text{ m}^2$) y de quinientos metros cuadrados ($500,00 \text{ m}^2$) en la tipología R_{MBA} . Las tipologías en bloque exento deberán afectar a manzanas completas o a parcelas no inferiores a mil metros cuadrados (1.000 m^2).

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

1. En tipologías R_{UBA} y R_{MBA} la edificación se situará sobre la alineación oficial de las calles, salvo que se actúe mediante un proyecto unitario que comprenda todo un frente de manzana y en el que podrá establecerse la ordenación de las fachadas o cuando se formule un Estudio de detalle que las defina.

2. En tipología de bloque exento serán de cinco metros ($5,00 \text{ m}$) salvo que el Estudio de detalle que armonice la ordenación de la manzana proponga justificadamente otros.

En este último supuesto la banda de retranqueo podrá destinarse a estacionamiento al aire libre con cubiertas ligeras.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

1. En tipologías R_{UBA} y R_{MBA} las edificaciones deberán adosarse completamente, construyéndose en continuidad, al menos en una banda paralela a la fachada de seis metros (6,00 m), salvo que, como se ha señalado en el epígrafe anterior, se actúe mediante un proyecto unitario que comprenda todo un frente de manzana y en el que podrá establecerse la ordenación de las fachadas o cuando se formule un Estudio de detalle que las defina.

2. En tipología de bloque exento serán de cinco metros (5,00 m) salvo que el Estudio de detalle que armonice la ordenación de la manzana proponga justificadamente otros.

Las piscinas y cualquier otra construcción auxiliar deberán respetar un retranqueo mínimo de un metro (1,00 m) a los linderos.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La separación entre edificaciones sitas en el mismo solar no será inferior a la tercera parte de la suma de las alturas de ambas.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como piscinas, barbacoas, entoldados, sombreros y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares- que se sitúen en el espacio central de la manzana, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

IX. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del cincuenta por ciento (50 %) de su superficie en las tipologías en bloque exento y del sesenta por ciento (60 %) en las adosadas.

B. Las construcciones subterráneas pueden ocupar la totalidad del solar.

X. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos más (PB+II).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de diez metros (10,00 m).

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite un (1) sótano.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

D. Los cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

XII. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda una (1) plaza de estacionamiento.

La dotación anterior se incrementará, por una plaza adicional más por cada 100 m² construidos de uso terciario.

XIII. Espacios libres de utilización conjunta.

Los eventuales espacios libres de parcela deberán estar ajardinados en una proporción no inferior a la mitad de su superficie. Podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad.

XIV. Edificabilidad.

A. El número de viviendas por manzana es libre, aunque a efectos de cálculo de estándares se considera de 12 en la Z_{r2}-1; 2 en la Z_{r2}-2; 12 en la Z_{r2}-3; 26 en la Z_{r2}-4; 47 en la Z_{r2}-5; 26 en la Z_{r2}-6; 4 en la Z_{r2}-7; 15 en la Z_{r2}-8; 9 en la Z_{r2}-9; 5 en la Z_{r2}-10; 3 en la Z_{r2}-11; y 9 en la Z_{r2}-12.

Todo ello, sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 55 anterior.

B. La edificabilidad o “índice de techo” total no podrá exceder, en cada manzana, de la suma de los productos de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio residencial, de cero coma seis mil treinta y siete metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (**0,6037 m²/m²**).

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del Reglamento de Zonas de ordenación urbanística.

B. Se admiten los cuerpos volados, con un máximo de vuelo limitado a la décima parte de la anchura de la calle, sin que en ningún caso puedan sobrepasar el bordillo de la acera ni un metro (1,00 m) ni ocupar la proyección del chaflán. Se separarán de los extremos de los linderos laterales como mínimo sesenta centímetros (0,60 m) y en cualquier caso se mantendrán dentro del plano del ángulo diedro de 45 grados sexagesimales con eje en aquéllos.

En el supuesto de tipología de bloque exento los vuelos no podrán invadir la banda de retranqueo.

No podrán disponerse a una altura libre menor de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) sobre el nivel de la acera.

C. Los elementos salientes no se permiten a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) y deberán quedar remetidos al menos veinte centímetros (0,20 m) al interior de la alineación del bordillo y, en todo caso, su vuelo máximo no podrá sobrepasar un metro (1,00 m).

Artículo 59º.- Sector SUZP-R3.

1. El sector SUZP-R3 se corresponde con el área vacante que el anterior Plan General dejó como un enclave rodeado por el este por el sector B-5 (SUZE-B5), el suelo urbano (A-2); por el sur por el suelo urbano (A-7 y parque público); por el oeste por el cementerio y parque; y por el norte por el parque público. Su superficie es de 75.945,00 m² y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito conforma un área de reparto de 79.227,72 m². El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m²/m².

2. El sector permite rematar de un modo orgánico el desarrollo del núcleo central hacia el noroeste, dando continuidad al sector SUZE-B5 y aliviará la presión edificatoria que sufre la huerta al generar suelo con espléndidas vistas en situación relativamente céntrica.

3. El Plan General al desarrollar la ordenación pormenorizada ha optado por una disposición orientada en el sentido de las curvas de nivel, en continuidad con el trazado de las calles del suelo urbano y en ejecución situadas al este del sector.

4. El sector tiene adscrito un elemento perteneciente a la red primaria de zonas verdes, el PQL_{SUZP-R3}, de 3.282,72 m², situado justamente al norte del mismo como porción del gran parque público del pie de la Sierra vinculada a este sector.

5. El aprovechamiento tipo es de 0,3355 m²/m² (sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surgieren de la presencia de algún camino o carretera de uso y dominio públicos en el sector).

6. La zona de uso lucrativo, denominada Z_{r3} , se destina a la edificación *residencial unitaria* en bloque adosado (R_{UBA}), con posibilidades de actuaciones *residenciales múltiples* en bloque adosado (R_{MBA}) y de edificación *residencial unitaria* en bloque exento (R_{UBE}).

7. Abarca una superficie neta de 48.626,00 m², equivalente al 61,37 por 100 de la superficie del área de reparto.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

B. Se admiten en especial:

1º. El uso residencial unitario y múltiple en bloque adosado (R_{UBA} y R_{MBA}).

2º. El uso residencial unitario en bloque exento (R_{UBE}).

3º. Los usos complementarios al residencial, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.

4º. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja.

5º. El uso terciario dotacional, en planta baja y en edificio completo.

6º. Los talleres artesanos cuya superficie útil total no exceda de 200,00 m².

II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

III.- Accesos privados.

Los accesos a las edificaciones y a las viviendas desde las vías públicas y desde estas últimas a suelos de posible utilización común deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

V.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener, en tipología R_{UBA} una superficie no menor de cien veinte metros cuadrados (120,00 m²) y de quinientos metros cuadrados (500,00 m²) en las tipologías R_{UBE} y R_{MA}.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

El retranqueo mínimo será de tres metros (3,00 m).

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

El retranqueo mínimo será de cuatro metros (4,00 m).

Las piscinas y cualquier otra construcción auxiliar deberán respetar un retranqueo mínimo de un metro (1,00 m) a los linderos.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La separación entre edificaciones sitas en el mismo solar no será inferior a la tercera parte de la suma de las alturas de ambas.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como piscinas, barbacoas, entoldados, sombreros y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares- que se sitúen en el espacio central de la manzana, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

IX. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del cincuenta por ciento (50 %) de su superficie.

B. Las construcciones subterráneas pueden ocupar la totalidad del solar.

X. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos más (PB+II).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de diez metros (10,00 m).

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite un (1) sótano.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

D. Los cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

XII. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda una (1) plaza de estacionamiento.

La dotación anterior se incrementará, por una plaza adicional más por cada 100 m² construidos de uso terciario.

XIII. Espacios libres privativos.

Los espacios libres de parcela deberán estar ajardinados en una proporción no inferior a la mitad de su superficie. Podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los propietarios.

XIV. Edificabilidad.

A. El número de viviendas por manzana es libre, aunque a efectos de cálculo de estándares se considera de 18 en la Z_{r3}-1; 32 en la Z_{r3}-2; 25 en la Z_{r3}-3; 21 en la Z_{r3}-4; 37 en la Z_{r3}-5; 35 en la Z_{r3}-6; y 34 en la Z_{r3}-7.

Todo ello, sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 55 anterior.

B. La edificabilidad o “índice de techo” total no podrá exceder, en cada manzana, de la suma de los productos de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio residencial, de cero coma cinco mil cuatrocientos sesenta y seis metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (**0,5466 m²/m²**).

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del Reglamento de Zonas de ordenación urbanística.

B. Los cuerpos volados y elementos salientes no podrán invadir la banda de retranqueo, computándose a efectos de edificabilidad del modo señalado en el citado RZCV.

Artículo 60º.- Sector SUZP-R4.

1. El sector SUZP-I/R4 se corresponde con las áreas situadas al oeste del Barrio de San Carlos cuya situación, equidistante de los grandes desarrollos industriales de Orihuela, Cox y del mismo Redován y, en términos más generales, por la transformación de la antigua carretera nacional N-340 en una gran vía colectora industrial las ha introducido en el proceso urbano, bien por la presencia, regular o irregular de construcciones industriales y terciarias entre la rambla de Redován y la citada N-340, bien por la necesidad de contar con una oferta de viviendas para los empleados en las áreas industriales, en los terrenos situados al oeste de dicha rambla.

La superficie del sector es de 254.993,00 m² y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito conforma un área de reparto de 268.179,07 m². El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m²/m². El tramo de la Rambla de Abanilla que discurre por su ámbito, clasificado como SNU/I se destina al “Dominio público hidráulico” debiendo cederse también, al ser de propiedad privada, a las administraciones competentes considerándose incluido en el área de reparto.

2. El sector permite rematar de un modo orgánico el desarrollo del Barrio de San Carlos, y crear un ámbito residencial que evite presiones y actuaciones indiscriminadas sobre el suelo no urbanizable.

3. El Plan General al desarrollar la ordenación pormenorizada ha optado por una disposición con viales paralelos que prolongan los pasos actuales frente a la N-340, cruzados grandes pasillos verdes que compartimentan el área que, si es marcadamente lineal este-oeste en su conjunto, queda repartida en cinco subámbitos mucho más regulares que invierten el sentido de dicha composición.

La dimensión del viario y acerado (3,50 m) refuerza el carácter residencial integrado del sector.

4. El sector tiene adscrito un elemento perteneciente a la red primaria de zonas verdes, el $PQL_{SUZP-IR4}$, de 11.022,07 m², como una porción del gran parque público del pie de la Sierra cuya obtención se vincula a este sector.

5. El aprovechamiento tipo es de 0,3328 m²/m² (sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surgieren de la presencia de algún camino o carretera de uso y dominio públicos en el sector) pero independientemente el sector debe ceder el cauce de la Rambla de Abanilla que lo cruza como dominio público hidráulico (2.164,00 m²).

6. La zona de uso lucrativo, denominada Z_{r4} , se destina a la edificación *residencial unitaria* en bloque adosado (R_{UBA}), con posibilidades de actuaciones *residenciales múltiples* en bloque adosado (R_{MBA}) y de edificación *residencial unitaria* en bloque exento (R_{UBE}).

Abarca una superficie neta de 111.339,00 m², equivalente al 41,52 por 100 de la superficie del área de reparto.

7. La normativa específica que regula los usos y la edificación de la zona Z_{r4} es:

I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

B. Se admiten en especial:

1º. El uso residencial unitario y múltiple en bloque adosado (R_{UBA} y R_{MBA}).

2º. El uso residencial unitario en bloque exento (R_{UBE}).

- 3°. Los usos complementarios al residencial, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.
- 4°. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja.
- 5°. El uso terciario dotacional, en planta baja y en edificio completo.
- 6°. Los talleres artesanos cuya superficie útil total no exceda de 200,00 m².
- 7°. En la manzana Z_{r4-t1} solamente se permite el uso terciario en cualquiera de sus categorías.

II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

III.- Accesos privados.

Los accesos a las edificaciones y a las viviendas desde las vías públicas y desde estas últimas a suelos de posible utilización común deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

V.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener, en tipología R_{UBA} una superficie no menor de cien veinte metros cuadrados (120,00 m²) y de quinientos metros cuadrados (500,00 m²) en las tipologías R_{UBE} y R_{MA}.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

El retranqueo mínimo será de cinco metros (5,00 m). No obstante, cuando se actúe mediante proyectos unitarios en manzanas completas con tipología de bloque adosado, se podrá fijar la fachada de las edificaciones retranqueada o no respecto de la alineación de la vía pública.

En la manzana Z_{r4-t1} de uso exclusivo terciario se podrá fijar, asimismo, la fachada de las edificaciones retranqueada o no respecto de la alineación de la vía pública.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

El retranqueo mínimo será de cinco metros (5,00 m).

Las piscinas y cualquier otra construcción auxiliar deberán respetar un retranqueo mínimo de un metro (1,00 m) a los linderos.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La separación entre edificaciones sitas en el mismo solar no será inferior a la tercera parte de la suma de las alturas de ambas.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como piscinas, barbacoas, entoldados, sombreros y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares- que se sitúen en el espacio central de la manzana, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

IX. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del cincuenta por ciento (50 %) de su superficie salvo en la manzana Z_{r4-t1} , de uso exclusivo terciario que podrá alcanzar el setenta y cinco por ciento (75 %) de ella.

B. Las construcciones subterráneas pueden ocupar la totalidad del solar.

X. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos más (PB+II) salvo en las manzanas vinculadas a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública que podrá ascender hasta cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres más (PB+III).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de diez metros (10,00 m), salvo en el supuesto citado de vinculación a algún régimen de protección pública que podrá llegar hasta trece metros (13,00 m).

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite un (1) sótano.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

D. Los cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

XII. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda una (1) plaza de estacionamiento.

La dotación anterior se incrementará, por una plaza adicional más por cada 100 m² construidos de uso terciario.

XIII. Espacios libres privativos.

Los espacios libres de parcela deberán estar ajardinados en una proporción no inferior a la mitad de su superficie. Podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los propietarios.

XIV. Edificabilidad.

A. El número de viviendas por manzana es libre, aunque a efectos de cálculo de estándares se considera de 39 en la Z_{r4}-1; 26 en la Z_{r4}-2; 15 en la Z_{r4}-3; 14 en la Z_{r4}-4; 23 en la Z_{r4}-5; 35 en la Z_{r4}-6; 44 en la Z_{r4}-7; 57 en la Z_{r4}-8; 54 en la Z_{r4}-9; 50 en la Z_{r4}-10; 47 en la Z_{r4}-11; 62 en la Z_{r4}-12; 57 en la Z_{r4}-13; 50 en la Z_{r4}-14; 44 en la Z_{r4}-15; 11 en la Z_{r4}-16; 28 en la Z_{r4}-17; y 23 en la Z_{r4}-18.

Todo ello, sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 55 anterior.

En la manzana Z_{r4}-t1, al ser de uso exclusivo terciario en cualquiera de sus categorías, no habrá edificabilidad residencial.

B. La edificabilidad o “índice de techo” total no podrá exceder, en cada manzana, de la suma de los productos de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio residencial, de cero coma ochenta mil quinientos noventa y seis metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (**0,8016 m²/m²**).

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del Reglamento de Zonas de ordenación urbanística.

C. Los cuerpos volados y elementos salientes no podrán invadir la banda de retranqueo, computándose a efectos de edificabilidad del modo señalado en el citado RZCV.

Artículo 61º.- Sector SUZP-II.

1. El sector SUZP-II se corresponde con las áreas situadas en el vértice noroeste del término municipal, entre la carretera CV-870, de Orihuela a Benferri y la Rambla de Redován, prácticamente en las puertas de esta última localidad que por su inmejorable situación respecto a las comunicaciones (con un largo frente a dicha carretera que va ser transformada en una variante de población y la inmediatez de la autopista) goza de condiciones muy adecuadas para la instalación de un área logística, evitando por otra parte, la creciente utilización de suelos no urbanizados para la creación de grandes naves de comercialización agraria.

La superficie del sector es de 203,375,00 m² y junto al suelo de la red estructural primaria con los espacios libres no computables que genera la línea de protección de la carretera adscritos al propio sector conforma un área de reparto de 220.705,00 m². El índice de edificabilidad bruta (IEB) del sector es de 0,35 m²/m².

2. El Plan General al desarrollar la ordenación pormenorizada ha optado por una disposición en que la entrada y salida del polígono se confía a una vía colectora que nace de la rotonda prevista justamente por el proyecto de variante de Benferri, al norte del sector, apoyada por otra vía con la misma disposición pero situada en el borde sur del mismo. Entre ellas se conforman tres grandes manzanas de uso logístico por sendas calles que comunican a las dos vías indicadas antes, mientras que al norte se ha configurado una pequeña zona para usos industriales que requieran parcelas reducidas.

3. El aprovechamiento tipo es de 0,3225 m²/m² (sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surgieren de la presencia de algún camino y carretera de uso y dominio públicos en el sector).

4. La zona de uso lucrativo, denominada Z_{i1} , se destina a la edificación *industrial/terciaria* en bloque exento (ITB_E), con vocación de usos logísticos.

Abarca una superficie neta de 121.842,00 m², equivalente al 55,21 por 100 de la superficie del área de reparto.

5. La normativa específica que regula los usos y la edificación de la zona Z_{i1} es:

I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

B. Se admiten en especial:

1º. El uso industrial en bloque exento, con retranqueos a linderos y fachadas, en todas las categorías que no estuvieren clasificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas de grado 4 ó 5 según el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consejo de Generalidad Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1º de la Ley 3/1989, de 2 de mayo, sobre Actividades Calificadas.

2º. Los usos complementarios al industrial, tales como el terciario de oficinas, almacenes, aparcamientos, etc. siempre que estuvieren a servicio de la actividad principal industrial.

3º. El uso residencial para una sola vivienda destinada al guardián de la edificación industrial.

4º. El uso terciario de oficinas en edificio completo.

5º. El uso terciario dotacional en edificio completo.

5º. El uso terciario de comercio, tanto el comercial propiamente dicho aunque limitado a establecimientos individuales y colectivos cuya superficie dedicada a la venta no supere los 400,00 m², como el de restauración y hostelería como el de salas de reunión, espectáculos, etc., en edificio completo, sin limitaciones.

II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

III. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en el interior de la misma o en el vallado.

IV.- Dimensiones mínimas de parcelación.

La superficie de las parcelas no podrá ser inferior a ochocientos metros cuadrados (800,00 m²) en la manzana Z_{i4}-4 y a tres mil metros cuadrados (3.000,00 m²) en las restantes.

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán respetar una banda de retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).

Esta banda podrá destinarse a estacionamiento al aire libre con cubiertas ligeras, además de su uso por construcciones auxiliares (casetas de vigilancia o jardinería, etc.) cuyo lado mayor no supere los tres metros (3,00 m) de longitud.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

El retranqueo a otras propiedades será igual o mayor que la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de cinco metros (5,00 m).

VII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La separación entre edificaciones sitas en el mismo solar no será inferior a la tercera parte de la suma de las alturas de ambas.

VIII. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del cincuenta y cinco por ciento (55%) de su superficie.

B. Las construcciones subterráneas deberán respetar también esta ocupación máxima, incluso aunque se destinen a garaje-aparcamiento, pero podrán situarse dentro de la banda de retranqueos.

IX. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación no deberá exceder de dos (2) plantas, es decir, baja y una más (PB+I).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de diez metros (10,00 m) sobre el plano situado sobre la rasante de la acera en el punto medio de la calle a la que dé frente la parcela. En los supuestos de diversas fachadas, la altura se medirá a partir del plano situado horizontalmente en la cota media de la de los vértices exteriores del solar sobre las calles. En el caso de solares de longitudes de fachada superiores a cincuenta metros (50,00 m) se dividirán éstos, a los solos efectos de fijación del plano de apoyo del sólido capaz, en secciones con dimensiones máximas que no sobrepasen dicha magnitud.

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite la construcción de una (1) planta de sótano, con las condiciones señaladas en los artículos 51 y 52 del RZCV.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. Los acabados de los edificios, tanto en fachadas como en cubiertas deberán mantener un tratamiento adecuado y acorde para evitar efectos de propios de construcciones provisionales.

C. Los cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

XI. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará una (1) plaza de estacionamiento por cada 100 m² construidos.

XII. Espacios libres de parcela.

Los espacios libres de parcela deberán estar pavimentados o ajardinados.

XIV. Edificabilidad.

A. La edificabilidad o “índice de techo” total no podrá exceder, en cada manzana, de la suma de los productos de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio industrial, de cero coma cinco mil ochocientos cuarenta y dos metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (**0,5842 m²/m²**).

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del Reglamento de Zonas de ordenación urbanística.

B. Los cuerpos volados y elementos salientes no podrán invadir la banda de retranqueo, computándose a efectos de edificabilidad del modo señalado en el citado RZCV.

CAPÍTULO III: NORMAS DE LAS ZONAS LUCRATIVAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Artículo 62.- Red primaria adscrita a cada sector.

De los dos sectores de suelo urbanizable de uso residencial delimitados en el Plan General, uno de ellos constituye parte del segundo anillo del ensanche oeste de Redován (SUZD-R1) y cumplirá un papel similar en el futuro al que está haciendo en estos momentos el sector SUZE-B4.

El restante corresponde a una eventual ampliación del sector incluido en suelo urbanizable pormenorizado en la zona de San Carlos (el SUZD-R2 al sur del SUZP-R4).

Ambos tienen adscritos elementos de la red viaria estructural que por cumplir las funciones señaladas en el artículo 29º de las presentes Normas, podrán computarse a los efectos del cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el RPCV y por ello se computan también a efectos de la IEB del sector.

El Plan General impone que los elementos de la red primaria de zonas verdes que deberá aportar cada sector se sitúen en las faldas de la Sierra para rematar el gran parque PQL de la Ermita, calculando la superficie necesaria, en 23.443,51 m² para las dos sectores residenciales incluidos en esta subcategoría.

Artículo 63.- Sector SUZD-R1.

1. El sector SUZD-R1 ha sido delimitado en la corona exterior al SUZE-B4, hasta alcanzar la ronda exterior oeste prevista por el Plan General como sistema estructural viario.

2. Su superficie es de 300.621,00 m² y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito (12.994,34 m²) conforma un área de reparto de 313.615,34 m². El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m²/m². El aprovechamiento tipo es de 0,3355 m²/m².

3. El uso global es el residencial que deberá desarrollarse mediante tipologías de edificación *residencial múltiple* en bloque exento (*R_{MBE}*), y *residenciales unitarias y múltiples* en bloque adosado (*R_{UBA}* y *R_{MB A}*).

4. En cualquier caso, la altura máxima permisible será de cuatro (4) plantas, esto es, planta baja y tres más (PB+3).

5. La densidad residencial teórica se fija en 30 viviendas/hectárea (un total de 868), sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 55 de estas Normas Urbanísticas.

6. En cumplimiento de los requisitos impuestos por la C. de Cultura y Educación, el sector deberá prever una dotación mínima escolar de 17.000 m².

Artículo 64º.- Sector SUZD-R2.

1. El sector SUZD-R2 ha sido delimitado en el nuevo desarrollo al oeste del Barrio de San Carlos, al sur del sector con ordenación pormenorizada por el Plan General SUZP-R4, con la finalidad de completar el conjunto si la dinámica urbana de dicha parte de la población lo aconseja.

2. Su superficie es de 241.739,00 m² y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito (10.449,17 m²) conforma un área de reparto de 252.199,17 m². El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m²/m². El aprovechamiento tipo es de 0,3355 m²/m².

3. El uso global es el residencial que deberá desarrollarse mediante tipologías de edificación *residenciales unitarias y múltiples* en bloque adosado (*R_{UBA}* y *R_{MB A}*).

4. En cualquier caso, la altura máxima permisible será de dos (2) plantas, esto es, planta baja y una más (PB+1).

No obstante, en las manzanas completas que se vinculen a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública que podrán alcanzar hasta cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres más (PB+III).

5. La densidad residencial teórica se fija en 30 viviendas/hectárea (un total de 698), sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 55 de estas Normas Urbanísticas.

6. A lo largo del límite norte del sector, se habrá de crear un bulevar, con un espacio libre central, computable como parque estructural, de al menos 25,00 m de anchura, incorporando al bulevar por el norte la calle proyectada en el sector SUZP-R4 como borde sur del mismo (de 15,00 m de sección).

6. En cumplimiento de los requisitos impuestos por la C. de Cultura y Educación, el sector deberá prever una dotación mínima escolar de 15.000 m².

Artículo 65º.- Sector SUZD-I1.

1. El sector SUZD-I1 ha sido delimitado como prolongación sur del SUZE-B7, entre la carretera de acceso a la población desde la N-340 y el límite del término al oeste, en donde en el municipio de Orihuela se halla un gran polígono industrial al borde del agotamiento.

2. Su superficie es de 117.289,00 m² y conforma un área de reparto de la misma superficie. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,50 m²/m². El aprovechamiento tipo también coincidente es, asimismo, de 0,50 m²/m².

3. El uso global es el industrial, que deberá desarrollarse mediante tipologías de edificación *industrial/terciario* en bloque exento (*ITB_E*).

4. En cualquier caso, la altura máxima permisible será de tres (3) plantas, esto es, planta baja y dos más (PB+2).

TÍTULO VII

PLANEAMIENTO MODIFICATIVO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 66°.- Planes parciales modificativos que incorporen al proceso de urbanización terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

1. Salvo revisión del presente Plan General y tal como imponen sus *Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio* únicamente cabrá la formulación de planes parciales modificativos que incorporen al proceso de urbanización terrenos clasificados como suelo no urbanizable en los ámbitos que se señalan en los artículos 67, 68 y 69 siguientes.

2. En todo caso deberán respetarse las determinaciones establecidas en el artículo 73.3 de la LUV (y artículo 13.6 de la LOT).

Las áreas de suelo no urbanizable en dónde deberán hacerse efectivas las cesiones de parques naturales (1,00 m² por cada 1,00 m² reclasificado) son las indicadas en el artículo 28 de estas Normas urbanísticas.

Artículo 67°.- Ámbito transformable en la zona de San Carlos.

1. Comprende los terrenos situados entre la zona de afección de la autovía Alicante-Murcia (oeste), el límite del término (norte), el suelo urbano del barrio de San Carlos (este), y el sector SUZP-R4 (sur), calificados por el Plan como *suelo no urbanizable común de tipo 1, transformable*.

2. El suelo no urbanizable que se incorporará a la red de parques naturales por efecto de la reclasificación del sector habrá de ser el comprendido entre la zona de dominio público de la autovía de Alicante-Murcia y la línea que delimita por el sureste la zona de afección de la misma.

Igualmente se incorporará a esta categoría de suelo el cauce de la Rambla de Abanilla en su porción que atraviesa el eventual sector.

El restante suelo no urbanizable que se adscriba a la red de parques naturales formará por una banda paralela al límite del término municipal por el norte, como espacio de amortiguamiento con el término colindante de Callosa del Segura con la dimensión que resulte de equilibrar la superficie reclasificada con la incorporable a la red.

3. A lo largo del límite sur del ámbito, se habrá de crear un bulevar, con un espacio libre central, computable como parque estructural, de al menos 25,00 m de anchura, incorporando al bulevar por el sur la calle proyectada en el sector SUZP-R4 como borde norte del mismo (de 15,00 m de sección)

4. El uso global habrá de ser el residencial que deberá desarrollarse mediante tipologías de edificación *residenciales unitarias y múltiples* en bloque adosado (R_{UBA} y R_{MBA}).

5. En cualquier caso, la altura máxima permisible será de dos (2) plantas, esto es, planta baja y una más (PB+1).

No obstante, en las manzanas completas que se vinculen a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública que podrán alcanzar hasta cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres más (PB+III).

5. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$. El aprovechamiento tipo es de $0,3337 \text{ m}^2/\text{m}^2$. La densidad residencial teórica no excederá de 30 viviendas/hectárea, sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 55 de estas Normas Urbanísticas.

6. Para legitimar su programación deberán haberse aprobado definitivamente los programas de actuación integrada de los sectores SUZP-R4 y SUZD-R2, y formulado sus correspondientes proyectos de parcelación.

Artículo 68º.- **Ámbito transformable en la carretera de Orihuela.**

1. Comprende los terrenos situados entre la carretera de Orihuela (sur), suelo urbano calificado como dotacional privado PTD, Residencia Virgen de la Salud (oeste), vial de la red estructural prolongación de la calle Juan Carlos I que se apoya en el Camino de la Escorrata (norte) y suelo urbano residencial A-3 (este). zona de afección de la autovía Alicante-Murcia (oeste), el límite del término (norte), el suelo urbano del barrio de San Carlos (este), y el sector SUZP-R4 (sur), calificados por el Plan como *suelo no urbanizable común de tipo 2 y de tipo 3, transformable*.

2. El suelo no urbanizable que se incorporaría a la red de parques naturales por efecto de la reclasificación del sector habrá de estar dentro del ámbito señalado en el epígrafe anterior preferentemente haciendo de amortiguamiento con la dotación asistencial indicada o estar situado entre el Camino de la Mosquefa y la carretera de Orihuela.

No obstante, podría computarse como suelo no urbanizable adscribible a la red de parque naturales cualquier suelo originariamente de propiedad privada situado dentro del suelo no urbanizable de protección (SNU/P) siempre que alcance una superficie superior a 50.000 m².

3. Al estar afectado el ámbito transformable por el riesgo de inundación (grados 2 y 6) según el PATRICOVA, es condición previa la formulación de un *Estudio de inundabilidad* del que se deduzca la admisibilidad de la reclasificación, para concretar las determinaciones de aquel e incluso modificarlo (según se establece en el artículo 16 de sus Normas) y admitir determinaciones que se aparten, incluso, de las de carácter vinculante de dicho Plan de acción territorial

4. El uso global será el industrial, que deberá desarrollarse mediante tipologías de edificación *industrial/terciario* en bloque exento (*ITB_E*). Junto al lindero noreste el planeamiento pormenorizado podrá prever una manzana de vivienda con usos y tipologías *residenciales unitarias* en bloque exento (*R_UB_E*) y en bloque adosado (*R_UB_A*).

5. El índice de edificabilidad bruta (IEB) del sector propiamente dicho no excederá de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

6. En cualquier caso, la altura máxima permisible será de tres (3) plantas, esto es, planta baja y dos más (PB+2).

7. El sector tendrá a su cargo el viario estructural que lo atraviese.

Artículo 69º.- **Ámbito transformable entre el Camino de los Trigueros y el Camino de la Escorrata.**

1. Comprende los terrenos situados entre el vial de la red estructural que se apoya en el Camino de los Trigueros y que delimita por el sur el sector SUZD-R1 (norte), la ronda oeste del sector SUZE-B4 (este), vial de la red estructural prolongación de la calle Juan Carlos I que se apoya en el Camino de la Escorrata (sur) y suelo urbano calificado como dotacional privado PTD, Residencia Virgen de la Salud (oeste), calificados por el Plan como *suelo no urbanizable común de tipo 2 y de tipo 3, transformable*.

2. El suelo no urbanizable que se incorporaría a la red de parques naturales por efecto de la reclasificación del sector habrá de estar dentro del ámbito señalado en el epígrafe anterior preferentemente haciendo de amortiguamiento con la dotación asistencial indicada o estar situado entre el Camino de la Mosquefa y la carretera de Orihuela.

No obstante, podría computarse como suelo no urbanizable adscribible a la red de parque naturales cualquier suelo originariamente de propiedad privada situado dentro del suelo no urbanizable de protección (SNU/P) siempre que alcance una superficie superior a 50.000 m^2 .

3. Al estar afectado el ámbito transformable por el riesgo de inundación (grados 2 y 6) según el PATRICOVA, es condición previa la formulación de un *Estudio de inundabilidad* del que se deduzca la admisibilidad de la reclasificación, para concretar las determinaciones de aquel e incluso modificarlo (según se establece en el artículo 16 de sus Normas) y admitir determinaciones que se aparten, incluso, de las de carácter vinculante de dicho Plan de acción territorial

4. El uso global será el residencial que deberá desarrollarse mediante tipologías de edificación *residencial múltiple* en bloque exento (R_{MBE}), y *residenciales unitarias y múltiples* en bloque adosado (R_{UBA} y R_{MBA}).

5. En cualquier caso, la altura máxima permisible será de cuatro (4) plantas, esto es, planta baja y tres más (PB+3).

6. El índice de edificabilidad bruta (IEB) del sector propiamente dicho no excederá de $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$. La densidad residencial teórica se fija en 30 viviendas/hectárea, sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 55 de estas Normas Urbanísticas.

7. El sector tendrá a su cargo el viario estructural que lo atraviese.

8. Para legitimar su programación deberán haberse aprobado definitivamente los programas de actuación integrada de los sectores SUZP-R1 y SUZD-R1, y formulado sus correspondientes proyectos de reparcelación.

TÍTULO VIII

MEDIDAS URBANÍSTICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 70°.- Previsión de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública en suelo urbano.

En suelo urbano, el presente Plan General califica como suelo vinculado a esta categoría de viviendas la zona A-7, de 6.041 m² de superficie neta y 5.286 m² de superficie edificable, sin perjuicio de la posibilidad de construcción de las mismas en cualquiera de las zonas residenciales incluidas en suelo urbano y urbanizable en ejecución.

Artículo 71°.- Previsión de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública en suelo urbanizable.

1. En suelo urbanizable, los sectores deberán vincular necesariamente un porcentaje de la edificabilidad residencial resultante no inferior al seis por ciento (6,00 %) de la del respectivo sector -sin perjuicio de la posibilidad de construcción de las mismas en cualquiera de las zonas residenciales que se desarrollen-, conforme con el estudio de necesidades anejo a la Memoria del Plan General.

2. En los sectores residenciales con ordenación pormenorizada desarrollada directamente por el presente Plan General se localizan en los planos de ordenación pormenorizada respectiva las parcelas resultantes destinadas a esta categoría de viviendas.

3. A los efectos de la programación de los sectores residenciales, las cargas de urbanización imputables a las parcelas resultantes vinculadas a la construcción de viviendas no podrán sobrepasar el quince por ciento (15%) del precio máximo de venta de las viviendas acogidas a protección oficial vigente en el momento de aprobación definitiva del correspondiente proyecto de reparcelación.

4. El coeficiente de ponderación de valor entre las parcelas resultantes de las reparcelaciones destinadas a viviendas acogidas a protección pública y los restantes usos deberá establecerse en el Programa correspondiente atendiendo a los precios actuales de venta respectivos y a las cargas de urbanización que soporten las mismas.

5. En las reparcelaciones, el Ayuntamiento tendrá preferencia para las adjudicaciones de fincas de resultado vinculadas a la construcción de viviendas acogidas a la protección pública.

TÍTULO IX

PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Artículo 72º.- Afeción al Patrimonio Municipal del Suelo de bienes patrimoniales.

1. La aprobación definitiva del Plan General conllevará, tal como impone el artículo 16.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la afeción de la porción del Monte público de titularidad municipal, clasificada como suelo urbano o urbanizable y calificada como elemento de la Red estructural de parques públicos (90.239,80 m², de los que 70.095,00 m² se clasifican como urbanos y el resto, 20.144,80 m², como urbanizables).

2. La adscripción de suelo urbanizable destinado a la red estructural de parques y jardines a los diferentes sectores de esta clase de suelo, se concretará en los correspondientes proyectos de reparcelación en la inclusión en la comunidad reparcelatoria de los derechos dimanantes de su superficie y en la participación, en igualdad de condiciones con las propiedades situadas en los respectivos sectores, en los beneficios y cargas de la ordenación.

Artículo 73º.- Constitución, bienes integrantes y destino del Patrimonio Municipal del Suelo.

Como señalan los artículos 258 a 260 de la LUV y 276 y 280.1 del TRLS92 (vigentes con carácter de legislación básica) pertenecerán al Patrimonio Municipal del Suelo los bienes obtenidos por la participación del Ayuntamiento en el excedente de aprovechamiento de las unidades de ejecución y sectores, además de los que el Ayuntamiento destine a este fin.

Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente en metálico se dedicarán a su conservación y ampliación.

En particular será destino preferente de dichos ingresos la adquisición antes del plazo de cinco años, que indica el artículo 69 dl TRLS76, de los terrenos que, con arreglo a su calificación urbanística no sean edificables por sus propietarios, no hayan de ser objeto de cesión obligatoria por o resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación (como es la parte aún no expropiada de Colegio Público, en la fachada a la avenida de la Libertad).

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Actos sometidos a licencia de edificación.

Sin perjuicio de la eventual elaboración de una ordenanza específica sobre licencias para actuaciones relacionadas con la edificación y uso del suelo, serán de aplicación las normas contenidas en la legislación urbanística (en especial, el Capítulo I del Título IV de la LUV) y de régimen local.

Segunda.- Actos sometidos a licencia de actividades.

Igualmente, sin perjuicio de la eventual elaboración de una ordenanza específica sobre licencias para actividades clasificadas, serán de aplicación las normas contenidas en la legislación medioambiental de la Comunidad Valenciana (en especial la Ley 3/1989, de 2 de mayo, sobre Actividades Calificadas y el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consejo de Generalidad Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1º de la primera) y de régimen local.

Como indica el artículo 195.2 de la LUV, las licencias para cualquier tipo de obras que, por disposición legal o reglamentaria, hayan de otorgarse junto a la correspondiente licencia de actividad, se someterán, con preferencia a las reglas generales, al régimen procedimental específico de la licencia de actividad.

Tercera.- Caducidad de las licencias.

Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados. En defecto de tales plazos se entenderá que el interesado dispone de un plazo de seis (6), veinticuatro (24) y seis (6) meses para ello, respectivamente.

De acuerdo con el artículo 198 de la LUV la caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.

Cuarta.- Entrada en vigor del Plan General.

Por aplicación del artículo 107 de la LUV, el Plan General será inmediatamente ejecutivo, a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.

Conforme a la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril, dicha publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

San Juan de Alicante/Redován, 16 de enero de 2006/1 de junio de 2007

EL ARQUITECTO, DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR DEL PLAN GENERAL

fdo: Miguel Garulo Muñoz

ÍNDICE DEL ARTICULADO

TÍTULO I	GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS	
artículo 1	Régimen urbanístico del suelo	página 4
artículo 2	Alcance de las normas urbanísticas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana	página 4
artículo 3	Terminología de conceptos	página 5
artículo 4	Vigencia y efectos	página 6
artículo 5	Documentación y criterios de aplicación de las determinaciones del Plan General	página 6
artículo 6	Ordenanzas municipales	página 8
artículo 7	Instrumentos de desarrollo del Plan General	página 8
TÍTULO II	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	
artículo 8	Contenido del Derecho de Propiedad	página 9
artículo 9	Clasificación del suelo	página 9
artículo 10	Calificación del suelo	página 13
artículo 11	Construcciones e instalaciones de carácter provisional	página 13
artículo 12	Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes y el planeamiento en ejecución	página 14
TÍTULO III	CONDICIONES GENERALES DE USOS Y TIPOLOGÍAS	
CAPÍTULO I	USOS	página 16
artículo 13	Usos globales	página 16
artículo 14	Usos pormenorizados	página 16
artículo 15	Usos pormenorizados residenciales	página 17
artículo 16	Usos pormenorizados industriales	página 18

artículo 17	Usos pormenorizados terciarios hoteleros y residencial colectivo	página 20
artículo 18	Usos pormenorizados terciarios comerciales	página 21
artículo 19	Uso terciario de oficinas	página 25
artículo 20	Uso terciario de aparcamientos públicos	página 26
artículo 21	Uso terciario dotacional	página 27
CAPÍTULO II	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	página 28
artículo 22	Tipologías residenciales	página 28
artículo 23	Tipologías industriales y terciarias	página 30
TÍTULO IV	NORMAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
CAPÍTULO I	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE	página 31
artículo 24	Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras SNU/I	página 31
artículo 25	Suelo no urbanizable de especial protección SNU/P	página 34
artículo 26	Suelo no urbanizable rústico común SNU/C	página 34
artículo 27	Carteles de publicidad	página 38
artículo 28	Áreas destinadas a parques públicos naturales en las que se materialicen las cesiones señaladas en el artículo 13.6 de la LOT, pertenecientes a la ordenación de carácter estructural	página 39
CAPÍTULO II	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE	página 40
artículo 29	Elementos pertenecientes a la ordenación de carácter estructural	página 40
artículo 30	Contabilización de elementos de la Red primaria como superficie computable a los efectos señalados en el Anexo del RPCV para la cuantificación de dotaciones	página 41
artículo 31	Régimen transitorio	página 41
artículo 32	Planeamiento pormenorizado del suelo urbanizable	página 42
artículo 33	Ejecución de los Programas de actuación integrada	página 42

artículo 34	Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable	página 43
artículo 35	Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable	página 44
artículo 36	Suelo urbanizable pormenorizado	página 45
artículo 37	Suelo urbanizable delimitado	página 46
CAPÍTULO III	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO	página 46
artículo 38	Elementos pertenecientes a la ordenación de carácter estructural	página 46
artículo 39	Régimen transitorio	página 47
artículo 40	Planeamiento pormenorizado del suelo urbano	página 47
artículo 41	Programación en suelo urbano	página 48
artículo 42	Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano	página 49
artículo 43	Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano	página 50
CAPÍTULO IV	NORMAS RELATIVAS A LAS REDES ESTRUCTURALES VIARIA Y DE INFRAESTRUCTURAS Y A LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES	página 50
artículo 44	Red viaria	página 50
artículo 45	Redes estructurales de servicios urbanísticos	página 52
artículo 46	Condiciones técnicas para la implantación de las infraestructuras y servicios urbanísticos en las unidades de ejecución y sectores que se incorporan al proceso urbano	página 53
TÍTULO V	NORMAS DE ZONAS DE SUELO URBANO	
CAPÍTULO I	REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS	página 54
artículo 47	Condiciones generales para la aplicación de las normas de zona en el suelo urbano	página 54
CAPÍTULO II	ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	página 56

artículo 48	Zona CASCO ANTIGUO (<i>Clave A-1</i>)	página 56
artículo 49	Zona AMPLIACIÓN DEL CASCO (<i>Clave A-2</i>)	página 60
artículo 50	Zona BORDES URBANOS DE BAJA DENSIDAD (<i>Clave A-3</i>)	página 65
artículo 51	Zona RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (<i>Clave A-4</i>)	página 69
artículo 52	Zona INDUSTRIAL (<i>Clave A-5</i>)	página 73
artículo 53	Zona RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA CON PROTECCIÓN PÚBLICA (<i>Clave A-6</i>)	página 77
CAPÍTULO III	ZONAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	página 81
artículo 54	Zonas incluidas en Unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano	página 81
CAPÍTULO IV	ZONAS DE SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN	página 82
artículo 55	Zonas incluidas en sectores del anterior Plan General, cuya ejecución está programada	página 82
TÍTULO VI	NORMAS DE ZONAS DE SUELO URBANIZABLE	
CAPÍTULO I	REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS	página 85
artículo 56	Condiciones generales para la aplicación de las normas de zona en el suelo urbanizable	página 85
CAPÍTULO II	NORMAS DE LAS ZONAS LUCRATIVAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO	página 86
artículo 57	Sector SUZP-R1	página 86
artículo 58	Sector SUZP-R2	página 93
artículo 59	Sector SUZP-R3	página 100
artículo 60	Sector SUZP-R4	página 105
artículo 61	Sector SUZP-I1	página 111
CAPÍTULO III	NORMAS DE LAS ZONAS LUCRATIVAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	página 116
artículo 62	Red primaria adscrita a cada sector	página 116
artículo 63	Sector SUZD-R1	página 116

artículo 64	Sector SUZD-R2	página 117
artículo 65	Sector SUZD-I1	página 118
TÍTULO VII	PLANEAMIENTO MODIFICATIVO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	página 119
artículo 66	Planes parciales modificativos que incorporen al proceso de urbanización terrenos clasificados como suelo no urbanizable	página 119
artículo 67	Ámbito transformable en la zona de San Carlos	página 119
artículo 68	Ámbito transformable en la carretera de Orihuela	página 121
artículo 69	Ámbito transformable entre el Camino de los Trigueros y el Camino de la Escorrata	página 122
TÍTULO VIII	MEDIDAS URBANÍSTICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA	página 124
artículo 70	Previsión de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública en suelo urbano	página 124
artículo 71	Previsión de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública en suelo urbanizable	página 124
TÍTULO VII	PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	página 126
artículo 72	Afección al Patrimonio Municipal del Suelo de bienes patrimoniales	página 126
artículo 73	Constitución, bienes integrantes y destino del Patrimonio Municipal del Suelo	página 126
	DISPOSICIONES FINALES	página 127
Primera	Actos sometidos a licencia de edificación	página 127
Segunda	Actos sometidos a licencia de actividades	página 127
Tercera	Caducidad de las licencias	página 128
Cuarta	Entrada en vigor del Plan General	página 128