Diligencia para hacer constar que este texto consolidado se ajusta a las bases reguladoras aprobadas por la ORDEN 10/2022, de 23 de septiembre, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad y a la Instrucción para la redacción de textos consolidados de planeamiento urbanístico vigente, que se han consolidado todos los instrumentos de planeamiento urbanístico en vigor y que no se ha introducido ningún cambio respecto a las determinaciones de carácter normativo de los instrumentos de planeamiento consolidados. Este texto consolidado ha sido supervisado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

TEXTO CONSOLIDADO TEXTO CONSOLIDADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLANEAMIENTO VIGENTE COX (ALICANTE)

Mayo 2023





Redactor:

OWNplan Arquitectura + Gestión

Este documento tiene carácter informativo y no tiene valor jurídico. Habrá que acudir a los documentos de los instrumentos de planeamiento, a través del órgano competente, para obtener información con plena validez jurídica.





ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I.- GENERALIDADES

CAPITULO II.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO III.- EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO IV.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

TÍTULO 3.- EL SUELO URBANO

CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES

CAPÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD PARA SUELO URBANO

CAPÍTULO III.- POLICÍA DE OBRAS

CAPÍTULO IV.- EDIFICACIÓN EN ALTURA, ENTRE MEDIANERAS, EN MANZANA DENSA

CAPÍTULO V.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA EN SUELO URBANO

CAPÍTULO VI.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA

CAPÍTULO VII.- EL SUELO URBANO INDUSTRIAL

CAPÍTULO VIII.- CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO DE ESTACIÓN DE SERVICIO EN EL SUELO URBANO ORDENADO

CAPÍTULO IX.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

CAPÍTULO X.- CONDICIONES PARTICULARES DEL PRI-1. CASCO ANTIGUO

CAPÍTULO XI.- CONDICIONES PARTICULARES DEL PRI-2

TÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO DE USO RESIDENCIAL





TÍTULO 5.- CONDICIONES PARTICULARES PARA EL ÁREA DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO DE USO INDUSTRIAL

TÍTULO 6.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

TÍTULO 7.- CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

TÍTULO 8.- SUELO NO URBANIZABLE

TÍTULO 9.- RÉGIMEN DE LOS ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES

CAPÍTULO I.- CONCEPTO

CAPÍTULO II.- LA RED VIARIA AFECCIONES DERIVADAS EN MATERIA DE CARRETERAS

CAPÍTULO III.- PARQUES Y ZONAS VERDES

CAPÍTULO IV.- EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

ANEJOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ANEJO NºO.- MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS DEL P.G.M.O.U.

ANEJO №1.- SUELO URBANO. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE.

ANEJO №2.- NORMATIVA DE PREVENCIÓN DE RUIDO.

ANEJO Nº3.- NORMAS DE URBANIZACIÓN PARA EL SUELO URBANIZABLE.

ANEJO №4. -NORMAS URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANIZABLES EN GESTIÓN

- 4.1. S.U.G 1. NORMAS URBANÍSTICAS
- 4.2. S.U.G. 2. NORMAS URBANÍSTICAS
- 4.3. S.U.G. 3. NORMAS URBANÍSTICAS
- 4.4. S.U.G. 4. NORMAS URBANÍSTICAS
- 4.5. S.U.G. 5. NORMAS URBANÍSTICAS

ANEJO №5. - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL S-8

ANEJO №6. - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN №6 "EL GERMINADO" (extraídas del P.G.O.M.U. de Granja de Rocamora)





ANEJO Nº7. - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1 "EL PINTAOR" DEL P.G.O.M.U. GRANJA DE ROCAMORA

ANEJO Nº8. -NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1.1 DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO S1 DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE) Y ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUBSECTOR S1-1 DE COX (ALICANTE) A LA REALIDAD EXISTENTE

ANEJO №9. -NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE PARCIAL DE LA MANZANA SITA ENTRE LAS CALLES: LA ACEQUIA, PROLONGACIÓN JUAN DE LA CIERVA, JUAN NÚÑEZ QUIRÓS Y DOCTOR MARAÑÓN, DE COX (ALICANTE)

ANEJO Nº10. -NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL SECTOR 49359 (PRI-2) DEL P.G.O.M.U. DE COX

ANEJO №11.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-9 DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO DEL P.G.O.M.U DE COX

ANEJO Nº12. -NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA SITA ENTRE AVDA. DEL CARMEN Y C∕ INFANTA ELENA

ANEJO №13. -NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARCIAL DE LA MANZANA SITA ENTRE C/ OVIEDO, C/ SAN CARLOS, C/ LOS QUINTOS Y C/ S.M. ARMÓNICA

ANEJO №14. -NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA SITA ENTRE LA AVDA. DE LA CRUZ, C/ DEL PILAR, C/ EL CASTILLO Y LA C/ BILBAO, DE COX (ALICANTE)

ANEJO №15.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LA C/LA HOYA Y CALLE SIN DENOMINAR DE COX

ANEJO №16.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-3.1. DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE)

ANEJO Nº17.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE EJECUCIÓN Nº2 (U.E.-2) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL URBANA DE COX (ALICANTE)

ANEJO №18.-NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN №7 (U.E.-7) DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE)

ANEJO №19.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA C/VALLE INCLÁN, ESQ. C/SAN VICENTE COX (ALICANTE)

ANEJO №20.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-1.2. DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE)

ANEJO Nº21.- NORMATVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº8 (U.E. 8) DEL P.G.O.M.U DE COX (ALICANTE)

ANEJO №22 -FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
A.1. FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO





A.1.1. FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

A.1.2. FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE EN GESTIÓN (S.U.G)





NOTAS.

Las modificaciones introducidas en este Texto Consolidado se resaltan en *color azul y en letra cursiva*; junto a los artículos modificados se indica el documento que da origen a su modificación.

Este documento tiene carácter informativo y no tiene valor jurídico. Habrá que acudir a los documentos de los instrumentos de planeamiento, a través del órgano competente, para obtener información con plena validez jurídica.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL URBANA (P.G.O.M.U.) DE COX (ALICANTE).

IV.- NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO 1. - DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO I.- GENERALIDADES.

- **Artículo 1.-** El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana (P.G.O.M.U.) tiene por objeto la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Cox y constituye el resultado de la revisión del planeamiento anterior.
- **Artículo 2.-** Expresamente se establece que el presente P.G.O.M.U. tendrá una vigencia indefinida, en tanto no se proceda a su revisión.
- **Artículo 3.-** El P.G.O.M.U. de Cox obliga tanto a la Administración como a los administrados, en aquellas actuaciones urbanísticas que tengan lugar sobre el término municipal de Cox. En cuanto en él no se prevea, se estará a lo dispuesto en las vigentes Ley 6/1.994 de la Generalitat Valenciana y Ley del Suelo 6/1998 de 13 de abril, sus Reglamentos y Disposiciones concordantes y complementarias.
- **Artículo 4.-** Lo establecido en este Plan deberá interpretarse según su sentido literal y, en caso de duda, siempre de acuerdo con las finalidades y motivaciones de las mismas, expresadas en la Memoria y en el resto de los documentos que integran el Plan.
- **Artículo 5.-** Todos los documentos integrantes del presente planeamiento serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los particulares e interesados, quienes podrán efectuar en el mismo cuantas consultas consideren necesarias. Igualmente podrán solicitar, mediante Instancia dirigida a la Alcaldía, cualquier información urbanística, con objeto de resolver las dudas planteadas ante posibles interpretaciones del presente planeamiento; la Alcaldía, en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la solicitud, evaluará el informe correspondiente.
- **Artículo 6.-** La vigencia del presente Plan tendrá carácter indefinido a partir del acto de aprobación definitiva del mismo.

No obstante, se procederá a una revisión, o adaptación del Plan, en los siguientes supuestos:

- Transcurrido un plazo mínimo de 10 años desde la entrada en vigor.
- Aparición de circunstancias no previstas de notable importancia que incidan substancialmente sobre la ordenación, determinando nuevos criterios acerca de la estructura general del territorio o variando el modelo territorial.
- Agotamiento de la capacidad del Plan.
- Cuando alguna disposición legal así lo establezca.





Cuando no concurra ninguna de las circunstancias anteriores, la alteración del contenido del Plan podrá acometerse por vía de la modificación del mismo.

- Artículo 7.- La modificación de cualquiera de los elementos integrantes del presente planeamiento deberá llevarse a cabo según el tenor de lo dispuesto en los artículos 28-2 y 55 de la vigente Ley 6/1.994 y en los artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento, hasta la aparición de los Reglamentos que desarrollará la Ley 6/1.994.
- **Artículo 8.-** A los efectos de aplicación del presente Plan, cuantas veces se empleen los conceptos que seguidamente se relacionan, tendrán el significado que a continuación se indica:
- 1.- Clase de suelo: nomenclatura legal definidora del distinto régimen jurídico aplicable a los terrenos para la regulación del proceso de desarrollo urbano (urbano, urbanizable pormenorizado, urbanizable).
- 2.- Zona: división territorial del suelo, según los usos asignados.
- 3.- Unidad de Ejecución: división territorial del suelo urbanizable pormenorizado a efectos de la ejecución del planeamiento.
- 4.- Unidades de Ejecución discontinuas: divisiones territoriales, a efectos de la ejecución del planeamiento, que requieren para delimitar su superficie más de una línea perimetral envolvente, comprendiendo dos o más superficies de terreno aisladas entre sí.
- 5.- Manzana: superficie edificable delimitada por las alineaciones oficiales de los viales de tráfico rodado o peatonal, señaladas en los respectivos planos.
- 6.- Parcela: unidad registral del suelo.
- 7.- Solar: superficie de suelo urbano, apta para edificar según los requisitos del artículo 6 de la Ley 6/1.994.
- 8.- Alineaciones oficiales: Líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones. Pueden ser alineaciones exteriores o interiores.
- 9.- Obras mayores y menores:
- 1.- La solicitud de licencia deberá acompañarse de proyecto técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente, siempre que la obra para la que se solicita permiso sea obra mayor.
- 2.- La obra mayor comprende los conceptos de obra nueva, reformas y ampliaciones estructurales, y obras de conservación estructurales.
- La obra menor comprende los conceptos de reformas no estructurales y obras de conservación no estructurales.
- 3.- Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre solar libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el solar procedente del derribo de un edificio existente, bien como ampliación de edificios existentes, siempre que éste sea en superficie de planta baja.
- 4.- Se entiende por reforma o ampliación, aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente bien sean para destinarlo a uso distinto, bien por cualquier otra causa.





Se distinguen dos subtipos:

- a) Reformas y ampliaciones estructurales. Si su realización implica modificación de elementos estructurales (modificación de estructura, elevación de plantas) de fachada o de cubierta, en cuyo caso se considera obra mayor.
- b) Reformas no estructurales. Si se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquier otra operación que no afecte a elementos estructurales, de fachada o de cubierta, en cuyo caso se considera obra menor.
- 5.- Se denominan de conservación a las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio.

Se distinguen dos subtipos:

- a) Estructurales, si afectan a elementos estructurales, de fachada o de cubierta, (reparación de elementos estructurales), en cuyo caso se denominan como obra mayor.
- b) No estructurales, si no afectan a elementos estructurales de fachada o de cubierta (solados, pintura), en cuyo caso se consideran de obra menor.
- 6.- En el caso de obra menor, cuando la obra afectare únicamente a parámetros exteriores y no implicase modificación estructural, será suficiente una memoria en la que se indique el material a utilizar y las características constructivas y estáticas de la solución adoptada.
- En el caso de obra menor, no será necesaria la presencia de proyecto y bastará con la simple comunicación del tipo de obra para la que se solicita la licencia.
- 10.- Finca fuera de línea: aquélla en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por alineaciones actuales, o aquélla en que la alineación oficial queda fuera de la finca.
- 11.- Retranqueo: es el ancho de la franja de terrenos comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada; se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.
- 12.- Rasantes oficiales: perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los planos gráficos; rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes.
- 13.- Línea de la edificación: es la que delimita la superficie construida.
- 14.- Altura de la edificación: distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno o, en su caso, en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta habitable.
- 15.- Altura de pisos: distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- 16.- Altura libre de pisos: es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.
- 17.- Patio de manzana: es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.
- 18.- Patio interior: espacio libre situado en el interior del edificio, con fines de ventilación e iluminación.





- 19.- Patio de fachada: es la superficie libre, originada por retranqueos de la fachada respecto de la alineación oficial; puede darse en todas o parte de las alturas del edificio, o bien solamente a partir de la planta baja.
- 20.- Edificio exento: aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres
- 21.- Sótano: es la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la calle a que recae el edificio.
- 22.- Semisótano: Planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la calle a que recae el edificio, y parte de su altura por encima de la misma rasante en 1,80 metros, como máximo (2,10 metros si se incluye el forjado superior).
- 23.- Zaguán o portal: local que existe entre la puerta de acceso al edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.
- 24.- Planta ático: es la última planta del edificio cuya fachada se dispone retranqueada de la fachada del mismo. Su altura máxima no excederá de 3,30 m incluido el forjado. Dicha planta se retranqueará de la alineación oficial un mínimo de 3 m. En el caso de que la edificación se retranqueará de la alineación oficial la planta ático mantendrá el retranqueo de tres metros que se medirán desde el nuevo plano de la fachada principal.





CAPITULO II.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 1.- Con objeto de complementar las determinaciones del P.G.O.M.U., se elaborarán, según lo previsto en la Ley 6/1.994, disposiciones complementarias a las presentes Normas, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Planes de Reforma interior.

Artículo 2.- Las previsiones del presente planeamiento serán de aplicación inmediata y directa en Suelo Urbano.

Asimismo, y de acuerdo con el programa del planeamiento, podrán ser redactados planes especiales sobre determinados sectores.

El Ayuntamiento podrá solicitar la realización de Estudios de Detalle, para mejorar aspectos concretos en la fijación de alineaciones, rasantes o volumetría.

Artículo 3.- Las determinaciones de las presentes Normas que regulan el Suelo no Urbanizable son de aplicación directa e inmediata. Será de aplicación la Ley 4/1.992, de 5 de Junio de 1.992 de la Generalitat Valenciana sobre el Suelo no Urbanizable y la Ley 2/1997, de 13 de julio de la Generalitat Valenciana.

Podrán realizarse Planes Especiales siempre que su motivación sea la protección del paisaje, espacios agrícolas o cualquier otro espacio necesitado de protección.

Artículo 4.- Las previsiones del planeamiento respecto a la Red Primaria, se desarrollarán directamente mediante Proyectos de Urbanización o de Obra Ordinaria, si el grado de definición así lo permitiera.

El Ayuntamiento podrá formular Planes Especiales para regular detalladamente el uso y protección de la Red Primaria o Estructural.

Artículo 12.1. Instrumentos de Planeamiento.

Artículo 12.1.1.- Definición

Para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas existen los instrumentos de ordenación y planeamiento previsto por el Plan General y la legislación urbanística vigente, tanto autonómica como estatal (Art. 12 de la L.R.A.U.)

Sus determinaciones, definiciones y estándares vienen marcadas por la L.R.A.U., así como la documentación y plazos de aprobación (Título I Cap.II de L.R.A.U.)

Artículo 12.1.2.-Instrumentos desarrollo o modificativos del Plan

* PLANES PARCIALES (P.P.): (Art. 21, 22 de L.R.A.U.; Art. 41 de L.S.; Art. 136 de Reglamento de Planeamiento).

Completa determinaciones de sectores en Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada o mejora ordenación en Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada. Definirá objetivos, zonificación, usos y parámetros de edificación en el Sector.

* PLANES DE REFORMA INTERIOR (P.R.I.): (Art. 23 de L.R.A.U.)





Se redactan para renovar áreas consolidadas, reequipar o modernizar barrios.

Artículo 12.1.3.- Planes Sectoriales

* PLANES ESPECIALES (P.E.): (Art. 24 de L.R.A.U.; Art. 76 de R.P.; Art. 43 de L.S.; Artlos. 143 a 148 de R.P.).

Se redactarán aun no estando previsto en el Plan, si por necesidad se requiriese bajo estas condiciones:

- Protección de infraestructuras o vías de comunicación.
- Crear o ampliar suelo dotacional.
- Mejorar el suelo rural o crear áreas de servicio necesarias en S.N.U.
- Preservar patrimonio cultural.
- Rehabilitaciones de áreas urbanas a proteger.

* CATÁLOGO DE BIENES (C.B.) Y ESPACIOS PROTEGIDOS (E.P.): Art. 25 de L.R.A.U.

En el que se incluye obras arquitectónicas y suelos de valor paisajístico, con el fin de conservar, proteger o rehabilitar.

Artículo 12.1.4.- Figuras de Planeamiento Complementario

* ESTUDIO DE DETALLE (E.D.): (Art. 26 de L.R.A.U.; Art. 14 de L.S.; Art. 65, 66 de R.P.).

Los estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por el Plan General, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Los Estudios de Detalle tendrán como objetivo prever o reajustar, según proceda:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.





Artículo 12.1.5.- Instrumento de Ordenación de Gestión. (Art. 29, 30, 31, 32 de L.R.A.U.)

* PROGRAMA: Sirve para convertir el Suelo Urbanizable aún no Programado en Suelo Urbanizable Programado, con el ámbito mínimo de una Unidad de Ejecución.

Su función es programar las condiciones y plazos en que se va a urbanizar un terreno. por tanto, tiene por objeto:

- 1. Identificar el ámbito de una Actuación Integrada
- 2. Programar los plazos para su ejecución.
- 3. Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación.
- 4. Regular los compromisos que asume el urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo sus relaciones con la Administración y con los propietarios.
- 5. Fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

El programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas. A diferencia de los restantes instrumentos de planificación u ordenación física de un terreno, al planificar el proceso de gestión se trata de un compromiso personalizado, formal, garantizado y sujeto a plazo.

Las condiciones mínimas de conexión e integración con su entorno para la programación de Actuaciones Integradas vendrán definidas en un documento nuevo que establece la L.R.A.U. de carácter obligatorio denominado **CÉDULA DE URBANIZACIÓN** (sólo queda excluidos de su obtención los Estudios de Detalle y los Programas que desarrollan la ordenación pormenorizada ya fijada por el Plan General)





CAPITULO III.- EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 13.- Entes actuantes.

- 1.- La ejecución y desarrollo del Plan General corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, a través de sus órganos de gobierno ordinarios o de órganos especiales de gestión u otras fórmulas gestoras, mancomunadas o consorciadas, admitidas en la legislación vigente.
- 2.- Las Administraciones Central, Autonómica y Provincial, dentro de sus respectivas esferas de atribuciones y obligaciones, desarrollarán y ejecutarán las infraestructuras, servicios y equipamientos que sean de su competencia, en coordinación con el Ayuntamiento.
- 3.- Las competencias urbanísticas se ejercerán en coordinación con las atribuidas por la ley para la gestión de otros intereses públicos específicos cuya realización requiera ocupar o transformar el territorio y afectar el régimen de utilización del suelo. La ordenación urbanística facilitará el desarrollo de las distintas acciones administrativas resolviendo la integración espacial de las necesidades públicas y privadas.

La gestión de la actividad urbanística se desarrollará en cualquiera de las formas autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante. En todo caso, las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán en Régimen de Derecho Público y de gestión directa.

4.- Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, participarán en el desarrollo y ejecución del Plan General en los términos y modalidades establecidos en el mismo y admitidos por la legislación vigente. A tales efectos, la Administración Urbanística competente deberá asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

Artículo 14.- Clases de Actuaciones Urbanísticas.

- 1.- En función del grado de desarrollo que supongan respecto al Plan General, las actuaciones urbanísticas pueden ser de ordenación, de gestión y de ejecución, reflejándose cada una de ellas en los correspondientes instrumentos.
- 2.- Las actuaciones de ordenación tiene por finalidad la determinación o detalle de la ordenación de los ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras medidas urbanísticas no calificadas como de gestión o de ejecución.
- 3.- Las actuaciones de gestión tienen por objeto garantizar la culminación de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- 4.- Las actuaciones de ejecución tienden a materializar las previsiones de la ordenación respectiva, mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones. Dentro de esta clase de actuaciones pueden distinguirse los siguientes grupos:
- a) Obras de urbanización: tienen por objeto el acondicionamiento del suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura, plantaciones y ajardinamiento necesarios.





b) Obras de edificación: pueden ser obras de nueva edificación (reconstrucción, nueva planta y ampliación), obras en los edificios (restauración, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras puntuales) y obras de demolición.

Las reconstrucciones consisten en la reposición de un edificio existente en su mismo emplazamiento, reproduciendo sus características.

Las obras de nueva planta comprenden la construcción sobre parcelas o parte de ellas vacantes.

Las obras de ampliación consisten en el incremento de volumen o edificabilidad de edificios existentes.

Las obras de restauración pretenden la restitución del edificio a su estado original, pudiendo incluir sustituciones parciales de elementos estructurales, así como la incorporación de nuevas instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuadas del edificio en relación a las necesidades del uso a que fuera a destinarse.

Las obras de mantenimiento tienen por finalidad conservar la edificación en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni distribución.

Las obras de consolidación pretenden el refuerzo y/o sustitución de elementos del edificio dañados, para asegurar la estabilidad del mismo o sus condiciones básicas de uso.

Las obras de acondicionamiento persiguen la modificación de las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de él, mediante la sustitución o ampliación de instalaciones o la redistribución de su espacio interior, manteniendo sus características morfológicas.

Las obras de reestructuración tienen el mismo carácter, pero mayor alcance, que las de restauración, ya que pueden llegar a afectar elementos estructurales del edificio, e incluso demoliciones interiores.

Se entienden por obras puntuales las de pequeña entidad que se realicen en el exterior del edificio, conservando su volumetría y morfología, como revocos, escaparates, etc.

Las demoliciones suponen la desaparición del edificio o parte del mismo.

- c) Instalación de actividades: tiene por objeto completar el local correspondiente con los elementos mecánicos e instalaciones que sean pertinentes para el ejercicio de actividades diferentes del uso residencial; estas actuaciones son independientes, aunque pueden ser simultáneas, de las obras de nueva construcción o acondicionamiento del local correspondiente. Se dividen en actividades inocuas y calificadas (molestas, insalubres, nocivas y peligrosas), según las definiciones respectivas contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 y según Ley de la Generalitat Valenciana 3/1.989 de 2 de Mayo de Actividades Calificadas, y Decreto 54/1.990 de 26 de Marzo.
- d) Otras actuaciones de ejecución: engloban actuaciones heterogéneas de diversa Índole, que normalmente requieren licencia municipal, tales como parcelaciones, movimientos de tierras, vallados, pequeñas obras, etc.
- 5.- La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realiza en uno de estos regímenes: actuaciones AISLADAS o actuaciones INTEGRADAS:
- a) Se considera actuación INTEGRADA la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

Las parcelas sujetas a una actuación integrada serán solar cuando se ejecuten las obras mínimas de dotación y conexión a los servicios estipulados al programar aquella.





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

Sin perjuicio de lo anterior, el Plan General prevé en algunos supuestos la ejecución de actuaciones aisladas para completar la urbanización de los terrenos que estima oportuno y preferible someter a éste régimen, en los casos en que ello es posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de las obras de infraestructura correspondientes. En particular, tal y como aparece en el Plano de Tipos de Suelo (Plano nº 2), el Plan General prevé en algunos supuestos que se complemente mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar (zona junto a la Unidad de Ejecución nº 6).

6.- La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada. Los particulares están habilitados para llevarlas a cabo, salvo prohibición o contravención de la ordenación urbanística.

La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una actuación es de ejecución directa por la Administración cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración.

La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente Urbanizador adjudicándola a un empresario particular seleccionado en pública competencia.

Artículo 15.- <u>Instrumentos de ordenación.</u>

- 1.- Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ordenación referidas en el artículo anterior. Regulan, en desarrollo del Plan General, la ordenación de ámbitos determinados de Suelo Urbano o Urbanizable, o de elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, pudiendo asimismo perseguir otras finalidades específicas como protección o mejora de las condiciones urbanísticas o ambientales de ciertos ámbitos, sea cual fuere su clasificación de suelo respectiva.
- 2.- Los instrumentos de ordenación comprenden las siguientes clases:
- a) <u>Planes Parciales</u>, que, desarrollando el Plan General, ordenan pormenorizadamente aquellos sectores concretos del suelo urbanizable que no han sido ordenados pormenorizadamente por el propio Plan General.

Para estos sectores, los Planes Parciales complementarán las determinaciones esenciales fijadas por el Plan General, detallando las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asimismo, deberán fijar, gráfica o normativamente, parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

También pueden formularse Planes Parciales para mejorar la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas. En este caso, los Planes Parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices del Plan General para su desarrollo por el Parcial.

La ordenación establecida por los Planes Parciales ha de cumplir las exigencias mínimas de calidad Urbanística que se determinen reglamentariamente, a cuyos efectos habrá que cumplir estrictamente con los estándares mínimos legal o reglamentariamente vigentes. La documentación que debe integrar un Plan Parcial es la establecida legal y reglamentariamente.





b) <u>Planes de reforma interior</u>, que, dentro de los núcleos urbanos, complementan la ordenación pormenorizada del Plan General. También se pueden acometer operaciones de reforma interior, con los fines mencionados, formulando planes de este tipo que aporten mejoras a la ordenación pormenorizada por el Plan General para el suelo urbano.

Al igual que lo establecido por los Planes Parciales, las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuarán a los estándares legal o reglamentariamente vigentes que les sean de aplicación.

El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al Régimen de Actuaciones Aisladas de los que sometan al Régimen de Actuaciones Integradas.

La documentación que debe integrar un Plan de Reforma Interior en lo establecido legal y reglamentariamente (en particular la establecida en el Artículo 27 de la ley 6/1.994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística).

c) <u>Planes Especiales</u>, que, en desarrollo, complemento o incluso modificación del Plan General o Planes Parciales, cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional, definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o el medio natural, adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras, y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se limite a prever su destino residencial.

Los Planes Especiales se formalizarán mediante los documentos más adecuados a su objeto específico, debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen.

d) <u>Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos</u>, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto para las construcciones, conjuntos, jardines u otro tipo de espacios, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración colectiva que merezcan dichos bienes.

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos formalizarán las políticas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles. A tal fin seleccionarán los que se consideren del interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretenden conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

e) <u>Estudios de Detalle</u>, que concretan previsiones de los Planes de rango superior. Se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por el Plan General, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

- 1) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- 2) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos. Podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

f) <u>Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas</u>, que regulan el proceso de ejecución de éstas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el Urbanizador y concretando sus compromisos.





- f.1) <u>Función</u>: La urbanización y la posterior o simultánea edificación del suelo urbanizable requiere la previa concurrencia de estos dos requisitos.
- a) La aprobación de una ordenación pormenorizada que puede estar directamente determinada en el Plan General, o establecerse mediante Planes Parciales o de Reforma Interior que desarrollen aquel.
- b) La programación para ejecutar esa ordenación pormenorizada, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.

Los Programas planifican la realización de las actuaciones integradas.

- La aprobación del Programa puede ser anterior, simultánea o posterior a lo de la ordenación pormenorizada.
- f.2) <u>Objeto</u>: Los Programas tiene por objeto: identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer; programar los plazos para su ejecución; establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación; regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designando sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.
- f.3) Ámbito: El Programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.
- f.4) Obras y costes: El Programa describirá las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación, relacionándolas con los compromisos del Urbanizador y expresará, al menos:
- a) La definición o esquema de la estructura de la urbanización, con diagramas descriptivos de aquellos elementos más significativos o relevantes para determinar su coste total.
- b) Una memoria de calidades relativa, como mínimo, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.
- c) Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.
- d) Las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, cubicándola con el potencial aproximado de afluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; índices de tolerancia de la inundabilidad; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.
- e) La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.
- f.5) <u>Plazos</u>: Los Programas preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de un lustro desde su inicio. Por causas excepcionales pueden aprobarse Programas con plazos más amplios o prórrogas a éstos. El Programa especificará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la Actuación.
- f.6) <u>"El Urbanizador":</u> Es el agente público responsable de ejecutar la Actuación. En ejercicio directo de sus competencias, esa responsabilidad puede ser asumida por la propia Administración o, mediante gestión indirecta, adjudicarse a un particular -sea o no propietario del terreno-, seleccionado como Urbanizador en pública competencia el aprobar el Programa y según convenio estipulado en éste. El Programa ha de fijar la forma de gestión -directa o indirecta- de la Actuación Integrada.
- f.7) <u>Responsabilidad del Urbanizador</u>: El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa, será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado





por el Urbanizador responsable de la Actuación, quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes. Si el Proyecto de Urbanización no es aprobado inmediatamente junto al Programa, le corresponde al Urbanizador redactarlo. El Programa precisará y regulará los compromisos, sustantivos y temporales, que asume expresamente el Urbanizador con su aprobación. La Administración puede comprometer, al aprobarse un Programa, el gasto público necesario para financiar determinadas infraestructuras de apoyo a la Actuación que considere de interés general prioritario.

- f.8) <u>Garantías</u>: Todo Programa ha de asegurar el cumplimiento de sus previsiones ya sea mediante crédito comprometido con cargo al presupuesto de una Administración, o bien con garantía -financiera o real- prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como Urbanizador, y que nunca excusará la prestación de aval o fianza por valor mínimo del 7 por cien del coste de urbanización previsto.
- f.9) <u>Relaciones con los propietarios</u>: El Programa regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados desarrollando las siguientes bases:
- a) El Urbanizador de una Actuación Integrada debe soportar los costes de la urbanización en la medida en la que sean compensados retribuyéndole en terrenos edificables. Los costes no compensados así, le serán resarcidos en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la Actuación.
- b) Los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas, salvo que su derecho no alcance la parcela mínima. Dicha cooperación admite dos modalidades, a saber, que el propietario:
- 11) Abone, en metálico y como retribución en favor del Urbanizador, su cuota parte de las cargas de la urbanización, garantizando esta deuda con gravamen real sobre la parcela que obtenga o que retenga en propiedad.
- 21) Contribuya proporcionalmente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos. En este caso le corresponde recibir, libre de cargas, menor solar que en el apartado anterior, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador.
- c) Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente el rendimiento urbanístico de la Actuación, pueden renunciar a este si -antes de la aprobación del Programa- solicitan la expropiación y pago según su valor inicial. El acuerdo aprobatorio del Programa podrá aceptar la petición determinando la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.
- f.10) Relaciones entre el adjudicatario particular y la Administración: La Administración ejercitará sus potestades públicas, (como la expropiación o la reparcelación forzosa) cuando resulte necesario para desarrollar la Actuación. El Urbanizador puede proponerlo, redactando los proyectos técnicos y financiando los gastos que ello conlleve.
- El incumplimiento del plazo de ejecución de un Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos puede ser objeto de las penas contractuales previstas en el propio Programa y ser, en casos graves, privado de su condición de Urbanizador.
- f.11) <u>Cesión de la adjudicación</u>: El adjudicatario particular de un Programa puede ceder su condición de urbanizador en favor de tercero. La cesión exige que el adquiriente asuma las mismas obligaciones, condiciones y plazos que el cedente, prestando iguales garantías efectivas. La eficacia de la cesión se otorgará:
- a) Cuando sea parcial, respecto a tramo menor o porción minoritaria del ámbito de la Actuación, siempre que entre cedente y adquiriente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación





debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfaga idénticas exigencias que la programación originaria.

- b) Cuando sea total, salvo que la transmisión menoscabe el interés público o suponga defraudación de la competencia pública en la adjudicación. También podrá el Ayuntamiento asumir la ejecución directa.
- f.12) Otros contenidos: El Programa puede proveer, excepcionalmente, la elaboración de Planes complementarios, compromisos de edificación o rehabilitación y de afección de inmuebles a fines sociales o limitaciones económicas determinadas y otras prestaciones en beneficio de los patrimonios públicos de suelo o de la ejecución de obras públicas.
- f.13) Otras incidencias: La resolución de la adjudicación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito del Programa a las previsiones de las presentes Normas, en tanto se produce una nueva programación y, en su caso, una nueva adjudicación.
- f.14) Objetivos imprescindibles y complementarios de los Programas: Los Programas deben siempre cubrir los siguientes objetivos imprescindibles:
- a) La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- b) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
- c) Urbanizar la Unidad o Unidades de Ejecución que constituyan el objeto del Programa y realizar las obras publicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.
- d) Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la Actuación.
- e) Obtención gratuita en favor de la Administración actuante del aprovechamiento que exceda del 90 por cien de aprovechamiento tipo o porcentaje que legalmente corresponda con destino al patrimonio público de suelo.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos es repercutible en la propiedad del terreno.

El adjudicatario puede obligarse complementariamente a efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, a realizar obras distintas a las mencionadas en el número anterior, a afectar fincas a la construcción con fines sociales -superando las exigencias del Plan General o Especial- o a respetar precios máximos de venta de sus solares.

- f.15) <u>Documentación del Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas</u>: El Programa contendrá los siguientes documentos:
- a) Copia de la Cédula de Urbanización o resguardo acreditativo de que esta se ha solicitado, salvo en los casos en que sea innecesario de acuerdo con lo establecido en el Artículo 17 de estas Normas.
- b) Alternativa técnica:
- Los planos necesarios para identificar los terrenos afectados.
- Los documentos que expresen las determinaciones técnicas enunciadas en el apartado f.4.





c) Proposición jurídico-económica:

- Proposición jurídica:

Si se optase por la gestión indirecta del Programa se formalizará en su documentación un convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el adjudicatario particular de la Actuación y, de otra, tanto por la Administración municipal actuante como, en su caso, por aquellas otras que resolvieran asumir compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las sanciones a que se somete por incumplimiento. Cuando se prevea la gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos que la Administración urbanizadora adquiere por aprobar el Programa.

- Proposición económica-financiera comprensiva de los siguientes aspectos:
- c.1) Desarrollo de las previsiones del apartado F-9), regulando las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados con ellos -si los hubiere- o las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.
- c.2) Estimación, siquiera sea preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.
- c.3) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador, con los índices correctores que procedan respecto a la estimación de costes del ordinal anterior. Cuando la retribución del Urbanizador está prevista en metálico, se especificará si le corresponde percibir algún recargo sobre la expresada estimación de costes de urbanización, en concepto de beneficio o gastos de gestión.
- c.4) Incidencia económica de los compromisos que, en su caso, interese adquirir el Urbanizador para edificar -con fines de interés social- los terrenos que hayan de adjudicársele, tanto en la valoración de estos, como en su cuantificación y modo de adquisición.
- 3.- Los instrumentos de ordenación podrán ajustar los límites señalados en el planeamiento que desarrollen cuando tales ajustes tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito objeto de planeamiento con las ordenaciones lindantes, así como conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, naturales y parcelarias que se den en cada caso. Estas previsiones de límites no tendrán el carácter de modificación del Plan General si la modificación de superficie del ámbito respectivo no es superior al 1/10 del mismo y no se disminuyen las superficies de los sistemas incluidos en el ámbito objeto del instrumento en cuestión.

Artículo 16.- <u>Tramitación para la aprobación de un Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.</u>

1.- Colaboración particular en la elaboración de los Programas: La elaboración de los Programas puede ser de iniciativa pública o particular. Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, pueden elaborar y presentar, para su aprobación, propuestas de Programa y entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de ellas.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa puede ser autorizada por el Ayuntamiento para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación estatal sobre Régimen Jurídico de éstas.





2.- <u>Iniciación del procedimiento a iniciativa de un particular</u>: Toda persona, sea o no propietaria del terreno, puede solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa Técnica de Programa comprensiva de los documentos expresados en el Art. 15 n1 2, apartado f.15), letras a y b, en su caso, acompañada de una propuesta de planeamiento o/y de Proyecto de Urbanización.

El Alcalde podrá:

- a) Proponer razonadamente al Ayuntamiento-Pleno que desestime la petición por improcedente, inadecuada o inoportuna. El Pleno podrá acceder a ello o acordar lo dispuesto en el siguiente apartado.
- b) Someterla a información pública, junto a las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes.
- 3.- Información pública y simultánea competencia entre iniciativas:
- a) El Ayuntamiento puede someter a información pública propuestas de Programa, elaboradas de oficio o presentadas por un particular, con la documentación expresada en el artículo anterior.

Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público y, tras su conclusión, quienes -siendo o no propietarios del terreno- interesen competir por ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa, podrán presentar proposiciones jurídico-económicas.

- b) Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación expresada en el Art. 15 n1 2, apartado f.15), letras a y b, acompañada en su caso, de proyectos complementarios. Las proposiciones jurídico-económicas se han de presentar en plica cerrada con la documentación expresada en el Art. 15 n1 2, apartado f.15), letra c.
- c) La información pública se anunciará mediante edicto publicado en un diario de información general editado en la Comunidad Valenciana y -posterior o simultáneamente- en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas. No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto habrá que remitir aviso con su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la Actuación propuesta.
- d) Durante todo el procedimiento podrán ser objeto de pública consulta, en el Ayuntamiento, las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando ante éste. El Alcalde y Secretario de la Corporación o funcionario a quien corresponda, deben dar inmediato conocimiento de dichas alternativas a los concejales a medida que las mismas sean presentadas.

Se podrán presentar alternativas técnicas y alegaciones durante veinte días constados desde la última publicación del edicto. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán durante los cinco días siguientes al vencimiento del plazo anterior. Estos plazos quedarán prorrogados, por veinte días adicionales, si durante los diez primeros de información pública alguna persona se comprometerá a presentar una alternativa técnica substancialmente distinta a la inicial y prestará caución de ello en la cuantía que para cada caso se determine. La prórroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente.

e) El acto de apertura de plicas será público y estas podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los 10 días siguientes. En ese periodo, permanecerán expuestas al público todas las alternativas técnicas y los competidores podrán asociarse uniendo sus proposiciones.





4.- Aprobación y adjudicación:

- a) Concluidas las anteriores actuaciones el Ayuntamiento-Pleno puede aprobar un Programa definiendo sus contenidos por la elección de una alternativa técnica y una proposición entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.
- b) El mismo acuerdo podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuadas para ejecutar la Actuación.

Se preferirá la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas cualidades de obra para su ejecución; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la Actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la Actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

- c) La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del Urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad de gestión -directa o indirecta-, como a la elección del Urbanizador y a la oportunidad misma de la programación.
- d) El Ayuntamiento-Pleno podrá rechazar todas las iniciativas para ejecutar la Actuación por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo la no programación del terreno o programarlo, sin adjudicación, optando por su gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

Los acuerdos municipales en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades publicas expresadas en los apartados anteriores, atemperándolas a las circunstancias propias de cada Actuación. En todo caso, dichos acuerdos habrán de ser congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes cuando las mismas hubieran suscitado la presentación de indicativas particulares o hubieran servido de bases orientativas con vistas a la selección entre iniciativas en competencia.

e) Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporan al Programa aprobado o sean útiles para su ejecución, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, por cuenta del Urbanizador, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

Asimismo, quien formule la alternativa técnica original que sirva de base para la aprobación del Programa puede subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a este. La subrogación debe solicitarla al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a ser notificado del acuerdo de adjudicación, entendiéndose esta, entretanto, otorgada a título provisional.

f) El adjudicatario debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes. No obstante, puede renunciar a la adjudicación si esta supone compromisos distintos de los que el ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales reguladas en la letra D del número 3 de este artículo y la selección de un nuevo adjudicatario.





- g) Aprobado el Programa por el Municipio se dará traslado de el a la Conselleria competente en Urbanismo. Si el Programa o los Planes a cuyo desarrollo se refieran carecen de Cédula de Urbanización (regulada en el art. 17 de estas Normas), su aprobación municipal y adjudicación se entenderán provisionales y no legitimarán la ejecución de la Actuación hasta la expedición de la Cédula o, en su caso, hasta la aprobación definitiva del Plan, o Programa correspondiente por dicha Conselleria. Si el Programa y los Planes a cuyo desarrollo se refiera cuentan con Cédula bastará la simple remisión de actuaciones para que proceda publicar su aprobación y adjudicación.
- h) El plazo para que el Ayuntamiento-Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa es de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

El derecho a ejecutar un Plan o Programa se adquiere, por los particulares, en virtud de acto expreso que debe ser publicado. No obstante, cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles, y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Ayuntamiento para que proceda directamente según lo dispuesto en los dos números precedentes.

- 5.- Simplificación del procedimiento a instancia de un particular.
- a) Los particulares que formulen una alternativa Técnica de Programa y pretenden su ejecución, podrán obviar las actuaciones reguladas en el nº 1 y 2 de este artículo dando cumplimiento a lo siguiente:
- 1) Depositarán una copia de la alternativa ante el Ayuntamiento, Acompañada, en su caso, de los proyectos de planeamiento y gestión Urbanística que la complementen.
- 2) Protocolizarán la alternativa y los proyecto que la acompañen mediante Acta, autorizada por Notario con competencia territorial en el Municipio.
- 3) La expondrán al público por sus propios medios, publicando anuncios en la forma exigida para los edictos municipales por el apartado c) del n1 3 del presente artículo, si bien, antes de ello deberán remitir los avisos regulados en ese mismo apartado. Estos y aquellos expresarán claramente: el objeto y características esenciales de su iniciativa; la Notaria donde están protocolizadas los documentos que la comprenden; los datos que permitan identificar el ejemplar depositado ante el Ayuntamiento; la advertencia de que, dentro del plazo de veinte días contados desde la publicación del último anuncio, cualquier persona podrá comparecer en dicha Notaria para obtener copia del Acta a que se refiere el precedente n1 2 o solicitar que se le exhiba la misma. Asimismo, se hará constar la posibilidad de consultar en el Ayuntamiento las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar ante él, para su incorporación a las mismas, tanto alegaciones como alternativas técnicas que pretenden competir con la expuesta al público, así como proposiciones jurídico-económicas para ejecutar cualquiera de las alternativas.
- b) Será de aplicación todo lo dispuesto en los apartados b), d) y e) del nº 3 del presente artículo, con la salvedad de que el acto de apertura de plicas no tendrá lugar hasta que, una vez concluido en plazo para presentarlas, se acredite ante el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el nº 3 del apartado a) anterior.
- c) Si durante la exposición al público de una primera iniciativa de Programa, alguien hubiera iniciado una segunda exposición de otra en competencia con aquella, procederá la prórroga de plazos regulada en el apartado d) del nº 3 del presente artículo.
- 6.- Régimen de Adjudicación Preferente.
- a) El Régimen de adjudicación preferente tiene por objeto fomentar la elaboración de iniciativas de Programa por los particulares e incentivar su inmediata ejecución. Para su aplicación es imprescindible





que quien los solicite haya presentado una alternativa Técnica de Programa propia y original y que se ofrezca a ejecutarla en plazo inferior a 3 Años.

- b) Se puede solicitar la adjudicación preferente:
- b.1) La proposición que se acompañe de alternativa técnica con un proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto al Programa, para todos los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios.
- b.2) La proposición acompañada de proyecto de urbanización, susceptible de aprobarse junto al Programa y refrendada o concertada con una Agrupación de Interés Urbanístico (contempladas en el art. 49.3 de la Ley 6/1.994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística), cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público junto a la correspondiente alternativa.
- c) Las iniciativas de Programa que satisfagan los requisitos de los apartados anteriores tendrán preferencia en la adjudicación respecto a las que, sin cumplirlos, pretendan competir con ellas. Si concurren varias iniciativas que reclaman fundadamente la adjudicación preferente, tendrá preferencia la que se promueva para una sola unidad de ejecución -según delimitación ordenada por el planeamiento ya previamente vigente- respecto a la que pretenda abarcar un ámbito distinto o mayor. No obstante, si la alternativa de Programa que reclame la adjudicación preferente conlleva propuestas complementarias de aprobación de otros planes o de modificación de los vigentes, se podrá adjudicar el programa a tercero que propugne desarrollar mejor alternativa de planeamiento.
- Lo dispuesto anteriormente se entiende sin perjuicio de la potestad municipal de disponer las correcciones técnicas oportunas en el Programa que se apruebe y de la obligación del adjudicatario de garantizar que quedarán realizadas -a cargo de la Actuación si fuera preciso- las obras de acometida y extensión imprescindibles para conectar aquella, en los que sea necesario, a las redes exteriores de infraestructuras de servicio.
- d) No procederá la adjudicación preferente en aquellos ámbitos concretos de actuación para los que el planeamiento excluya la posibilidad de aplicar ese régimen, por haber reservado los terrenos para la gestión directa por la administración o por haber previsto su posible desarrollo mediante expropiación o con el fin de suscitar necesariamente la competencia entre iniciativas que asuman la realización de mejoras especiales en la urbanización o mayores aportaciones al patrimonio Municipal de suelo, para compensar proporcionalmente el mayor y singular aprovechamiento de los terrenos.

7.- Adjudicación conexa o condicionada:

Los Programas se pueden aprobar condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras Actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que este suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas Actuaciones.

La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la Actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquella por concentrarse en la misma obra o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el Urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra Actuación conexa podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas. El adjudicatario de un Programa condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del Urbanizador principal, con los requisitos establecidos en el Artículo 15 nº 2, apartado f.11).





Artículo 17.- Cédula de Urbanización.

- 1.- La Cédula de Urbanización es el documento que fija, respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones Mínimas de conexión e integración en su entorno. Será expedida autorizando una propuesta de Actuación Integrada que contenga las siguientes determinaciones:
- a) Delimitación de su Unidad de Ejecución, para que la Cédula acredite que ese ámbito permite satisfacer lo establecido en el Artículo 15 nº 2 apartado f.14).
- b) Avance de la ordenación de los terrenos con igual grado de pormenorización que los Planes Parciales, para que la cédula certifique que aquel no modifica las determinaciones de la ordenación vigente en los aspectos regulados en el artículo 17 de la Ley 6/1.994. Si se modifican, el órgano competente para expedir la cédula, en vez de ésta emitirá un informe preliminar respecto a la propuesta.
- c) Indicación de los requisitos Mínimos e indispensables para conectar la Actuación a las infraestructuras supramunicipales, a las de otras Actuaciones o a la red estructural de dotaciones públicas, concretando, en su caso, que obras de extensión de dichas redes o infraestructuras resultan inaplazables, con cargo a la Actuación o con carácter previo a la misma, a fin de integrarla en el territorio en condiciones que no perjudiquen el medio natural, ni el bienestar de la población. Cuando no sea perentorio supeditar la Actuación a la ejecución de obras de esa Índole, la cédula se limitará a hacerlo constar así, sin perjuicio de las mejoras en la urbanización que, por razones de interés público municipal, se puedan acordar al programar la Actuación.
- 2) Los Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con cédula de urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos. Los Programas que desarrollen éstas, antes de ser aprobados, incorporarán a su documentación la correlativa cédula, cuyas prescripciones se observarán al ejecutarlos.

No obstante, el Ayuntamiento puede aprobar definitivamente, sin cédula, estudios de Detalle y, también, Programas que, desarrollando la ordenación pormenorizada por el Plan y ajustándose a ella, cumplan, además, las condiciones de conexión e integración en el territorio establecidas por el propio Plan en virtud del artículo 17.4 de la Ley 6/1.994.

Artículo 18.- Instrumentos de gestión.

- 1.- Constituyen la expresión documental de las actuaciones de gestión referidas en el Art. 14 nº 3 de las presentes Normas Urbanísticas y van relacionados con las clases de actuaciones (integradas o aisladas).
- 2.- Los instrumentos de gestión comprenden las siguientes clases:
- a) Programas para el desarrollo de actuaciones integradas en suelo urbanizable: Como ya se ha dicho en el Art. 15 nº 2 "in fine", por sus Características, contenido y finalidad, estos programas tienen una doble naturaleza, tanto de instrumento de ordenación como de gestión.
- b) Proyectos de Reparcelación forzosa: Cuando en la gestión de un Programa para el desarrollo de actuaciones integradas (suelo urbanizable) el urbanizador no haya llegado a acuerdos con los propietarios afectados, podrá Aquél someter a aprobación administrativa uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la Actuación.

El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.





La reparcelación forzosa tiene por objeto:

- Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.
- Adjudicar a la Administración los terrenos tanto dotacionales como edificables que legalmente le correspondan.
- Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.
- Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a estos según su derecho.
- c) Proyecto de expropiación: Por motivos de celeridad procedimental, el Urbanizador podrá promover proyectos de expropiación, como alternativa a la reparcelación forzosa, con pago del justiprecio en terrenos equivalentes, en los términos previstos en la legislación estatal. La aplicación de ésta alternativa procedimental respetará los derechos que le corresponderán al propietario en la reparcelación forzosa y las facultades de las que podrá asistirse con motivo de ella.

Asimismo, cuando el Programa se desarrolle por gestión directa de la Administración esta puede optar por la expropiación forzosa, con pago en metálico.

d) Programas en suelo urbano: Los particulares podrán promover iniciativas de Programa por el desarrollo de Actuaciones Aisladas, en suelo urbano, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas de urbanización.

El adjudicatario del Programa quedará sujeto al estatuto del Urbanizador regulado en la legislación urbanística para las Actuaciones Integradas.

- e) Otros instrumentos de gestión en suelo urbano en ausencia de programa:
- Las reparcelaciones voluntarias, concertadas entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias, se tramitarán conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores. Su aprobación puede surtir todos los efectos previstos en los artículos 100.1 del TRLS/76 y 122 al 130 RGU (y arts.168,169 y 170.1 del Real Decreto Legislativo 1/1.992).
- Proyecto de Normalización de Fincas: Consiste en una operación de regularización de la configuración física de fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, cuando no se requiera la distribución de beneficios y cargas al no existir necesidad de cesiones de suelo. Podrá acordarse en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte interesada. Las determinaciones, documentación y tramitación de estos proyectos serán los establecidos en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 19.- Instrumentos de ejecución.

- 1.- Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ejecución referidas en el Art. 14 nº 4 de las presentes Normas Urbanísticas.
- 2.- Los instrumentos de ejecución se denominan genéricamente "proyectos técnicos", y comprenden las siguientes modalidades:
- a) Proyectos de Urbanización: Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura necesarios, tales como





pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. Se redactarán con la previsión siguiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

Toda obra pública de urbanización, ya sea Integrada o Aislada, exige la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de esta en el Boletín Oficial de la Provincia durante un plazo de 15 días.

Será innecesaria la información pública cuando se tramite junto a los Programas o Planes. No obstante, si se aprueban en desarrollo de Programas se someterán al procedimiento de aprobación propio de éstos, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

Si el Proyecto de Urbanización no es aprobado inmediatamente junto al Programa, le corresponde al Urbanizador redactarlo.

Las determinaciones y documentación de los Proyectos de Urbanización serán lo establecidos en los Art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

b) Proyectos de Edificación: Son documentos Técnicos que definen las Características generales de la edificación o de la intervención en ella, precisando su localización y la definición de las obras a realizar, con el grado de detalle suficiente para que puedan ser directamente ejecutadas mediante la correcta aplicación de sus determinaciones.

La documentación a contener por dichos proyectos estará en función del objetivo que pretendan y de los requisitos que pudieran serles de aplicación por la normativa vigente. Como contenido documental mínimo, común a todos ellos, contarán con:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar. En ella se demostrará su aptitud y congruencia con la normativa vigente; se hará expresa referencia a la afección que la ejecución de las obras causará a la vía pública o a otras propiedades, en su caso, durante la ejecución de las mismas, con expresión de los medios a emplear para paliar tales afecciones; también se referirán a los plazos de ejecución de las fases más significativas de la obra.
- Planos: de situación actual y de obras previstas, con todas las referencias precisas para su correcta interpretación y comprensión de lo proyectado.
- Presupuesto de realización de las obras, convenientemente desglosado y actualizado.
- c) Proyectos de actividades e instalaciones: Son los que describen los requisitos materiales a realizar para el acondicionamiento de las edificaciones a usos distintos al de vivienda, y en especial los que supongan implantación de maquinaria o elementos técnicos susceptibles de producir efectos ambientales como emisiones o emanaciones, así como los que vayan a ser destinados a la utilización por el público en general.

Los requisitos genéricos de estos proyectos serán similares a los expresados en el apartado anterior, en lo que, a descripción, justificación, adecuación a la normativa vigente y documentación mínima se refiere. Los requisitos específicos vendrán determinados por la naturaleza de la actividad o instalación de que se trate y la normativa sectorial que le pudiera ser de aplicación.





Artículo 20.- Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.

1.- Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución:

Para las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total, podrá concederse licencia con el proyecto básico de las mismas, según la definición que del mismo se contiene en el Real Decreto 2512/1.977, de 17 de Junio. Sin embargo, las obras amparadas por aquellas no podrán iniciarse en tanto no se presente el correspondiente proyecto de ejecución y el preceptivo Estudio de Seguridad y Salud (R.D. 1627/97).

Será requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación la presentación del proyecto de ejecución final de las mismas.

2.- Obligación de disponer de una copia del proyecto durante la ejecución de la obra:

Con la licencia que se expida se entregará al titular uno de los ejemplares del proyecto técnico aprobado, cotejado por el Secretario del Ayuntamiento y con el sello de la Corporación.

Este ejemplar debe permanecer en la obra mientras duren los trabajos y ponerse a disposición de los servicios Municipales cuando así se requiera.

3.- Obligación de abonar las tasas:

Ninguna obra o actividad sujeta a licencia podrá iniciarse sin haber satisfecho su beneficiario las tasas o impuestos correspondientes según lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

Artículo 21.- Unidades de Ejecución, Delimitación y Finalidad.

1.- Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Los Programas para el desarrollo de estas actuaciones integradas en suelo urbanizable abarcarán una o varias Unidades de Ejecución completas.

Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

- 2.- La delimitación de Unidades de Ejecución se contendrá en los Planes y Programas y se modificará con ellos.
- 3.- El presente Plan General incluye en Unidades de Ejecución el Suelo Urbanizable que ordena pormenorizadamente.
- 4.- El Plan Parcial incluirá en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito del Sector.
- 5.- El Plan de Reforma Interior incluirá en Unidades de Ejecución todo o parte de su ámbito, según lo dispuesto en el Art. 15.2.b) en su párrafo tercero.
- 6.- Los Programas podrán redelimitar el ámbito en las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1.





- 7.- Las Administraciones Publicas, en ejercicio de sus competencias, podrán ejecutar las obras publicas compatibles con la ordenación urbanística en cualquier momento y clase de suelo. Cuando dichas obras conviertan en solar las parcelas de su entorno se ejecutarán como Actuaciones Integradas de promoción directa, aprobándose según las reglas aplicables a los Programas y comportarán la delimitación o redelimitación de la Unidad para dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 2º del número 1 anterior.
- 8.- Al configurar las Unidades de Ejecución el Plan General ha procurado una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras para fomentar un desarrollo por iniciativas empresariales de diferentes dimensiones. Asimismo, se ha evitado una fragmentación excesiva de las Actuaciones que pudiera menoscabar la integración técnica de la urbanización.

Artículo 22.- Concepto de Sector.

Sector en el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.





CAPITULO IV.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 23.- Están sujetos a licencia municipal los actos a los que se refieren los Artículos 1.1 al 6 del Reglamento de Disciplina Urbanística y Art. 84.1 de la LRBRL que se realizaren en el término municipal, aunque tales actos estuvieren promovidos por organismos del Estado o entidades de Derecho Público. Asimismo, es preciso obtener licencia para la apertura de caminos y senderos, movimientos de tierras, talas de árboles y, en general, cualquier actividad que afecte a las características del terreno, del paisaje o del entorno. Será también necesaria la licencia municipal para el vertido de residuos en cualquier lugar o cauce público.

En ningún caso la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones Publicas dejará sin efecto la obligatoriedad de la obtención de la licencia municipal, de tal modo que, sin ella, no podrá iniciarse la obra o actividad, aunque cuente con las citadas autorizaciones administrativas.

Para el caso de obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen ubicarse en Suelo no urbanizable común, se estará a lo dispuesto en el art. 7 de la Ley 4/1.992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no urbanizable.

Artículo 24.- En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias municipales contrarias a la Ley del 6/1.994 y del Suelo o a las presentes Normas.

Artículo 25.- El procedimiento y condiciones para el otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Ley del Suelo y disposiciones conexas y complementarias.

Artículo 26.- Las obras que se realizaren sin la preceptiva licencia municipal o que no se ajustaren estrictamente a las líneas oficiales y a las alturas, usos, volúmenes y demás condicionamientos de las presentes Normas se considerarán clandestinas y, en su consecuencia, deberán demolerse a cargo del propietario infractor, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar según lo preceptuado en el Título tercero del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 27.- La solicitud de licencia municipal deberá dirigirse a la Alcaldía.

Si la solicitud tuviere por objeto la ejecución de una obra de nueva planta, muro de contención, modificación de distribución, de fachada o de estructura interior, deberá adjuntarse a la misma, por duplicado ejemplar, un proyecto técnico de las obras a realizar. En el caso de que tales obras se hubieren de llevar a cabo en una zona de servidumbre, carretera del estado o de la Generalitat, o de modo directo afectare a algún bien de dominio público, deberá adjuntarse a la solicitud otro ejemplar más del proyecto técnico ya citado, con el objeto de obtener la oportuna autorización del Organismo afectado o competente.

No será exigido el citado proyecto técnico si las obras a realizar tan sólo consistieren en la construcción de vallas o paredes de cerramientos, revocados, enfoscados y enlucidos de paramentos, reparaciones o cambios de puertas o ventanas ni en aquellas obras que no afectaren de un modo fundamental al edificio ni impliquen riesgos para los propios interesados o para los terceros. En todos estos casos, bastará con la presentación de un simple croquis, firmado por el técnico competente o por el propio interesado.

A todo proyecto o croquis que se presente a los efectos citados, deberá adjuntarse en todo caso el presupuesto o importe de las obras.





Artículo 28.- El interesado en la construcción de un nuevo edificio podrá solicitar que se le precisen las alineaciones y rasantes a que habrán de ajustarse las obras y que se le concreten el volumen y las alturas edificables.

Cualquier interesado podrá solicitar que se le informe acerca de si determinado inmueble urbano se halla afectado por algún proyecto de nueva urbanización debidamente aprobado, o si se halla suspendida temporalmente la edificación. Igualmente podrá solicitar ser informado por escrito sobre si determinada finca se halla sujeta o no a expropiación forzosa.

También podrá versar la solicitud sobre la carga Urbanística proporcional al aprovechamiento que pretende obtener según el planeamiento, para conocer el equilibrio beneficio por carga en cuanto a cesiones obligatorias al dominio público.

En el Ayuntamiento quedará expuesta una copia del Plano de Alineaciones y Zonificación. Todo propietario podrá pedir al Ayuntamiento copia autorizada del plano o parte de él, previa solicitud y pago de la exacción correspondiente.

Artículo 29.- No podrá darse principio a ninguna obra, parcelación o reparcelación, si el interesado no se halla en posesión de la correspondiente licencia y del recibo que acredite haber satisfecho los derechos municipales.

Artículo 30.- Si, dentro de un plazo de dos años, a contar desde la fecha de concesión de la licencia, no se hiciere uso del derecho comenzando la ejecución de las obras, o cuando una vez comenzadas, se interrumpieran durante un período de un año, y no se solicitase la prórroga correspondiente, la licencia perderá su validez y provocará su inmediata caducidad.

Artículo 31.- Las licencias deberán determinar el plazo en que las obras deben concluirse. Este plazo podrá proponerlo el solicitante, pudiendo el Ayuntamiento aceptarlo o, motivadamente, denegarlo. Si el interesado no propusiera un plazo de finalización en su solicitud, o en el caso de que el Ayuntamiento denegare el propuesto, éste fijará la fecha de finalización de las obras.

El Ayuntamiento podrá conceder dos prórrogas de un año cada una al citado plazo de finalización, previa petición del interesado con anterioridad al vencimiento del plazo y aduciendo la conveniente justificación.

Transcurrido el plazo de finalización y, en su caso, el de la prórroga, sin necesidad de declaración expresa se producirá la caducidad de la licencia.

Artículo 32.- La petición de licencias de obras o actividades sobre edificios o elementos sometidos a protección, precisará de la aportación de la documentación complementaria que el Ayuntamiento exija.

Artículo 33.- A los efectos de las obras permitidas, se considerarán conformes con el presente planeamiento las siguientes edificaciones:

- 1º Las que cumplan las condiciones de edificación y usos que se determinan en los planos y normas de la zona en que el edificio se halle.
- 2º En suelo urbano, aquellos edificios que, aún sin ajustarse a la totalidad de las condiciones citadas en el apartado anterior, cumplan al menos las tres siguientes prescripciones:





- a) Haberse edificado con licencia municipal de obras.
- b) Tener alineaciones coincidentes con las grafiadas en los planos de ordenación que integran las presentes normas.
- c) No estar destinadas a viales o a usos dotacionales.

Estos últimos edificios se considerarán conformes con el planeamiento hasta el momento de su derribo. En ellos podrán realizarse obras de restauración y rehabilitación definidas por las presentes normas, incluyendo las de restauración y modernización. Podrán asimismo realizarse obras de sustitución parcial; siempre y cuando cumplan las condiciones de edificación de la correspondiente zona; estas mismas especificaciones serán las que deberá cumplir el nuevo edificio, en caso de derribo del anterior.

3º - Igual régimen se observarán con las edificaciones situadas en suelo no urbanizable.

Artículo 34.- En las edificaciones en situación de fuera de ordenación, podrán autorizarse obras temporales o provisionales, por plazo limitado o tiempo determinado, que habrán de ser demolidas, en el segundo caso, cuando lo determinare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna en ambas circunstancias, al amparo de lo establecido en los artículos 136.2, 307, 308 y 309 del R.D.L. 1/1992. Tanto en estas obras, como en las autorizadas al amparo de los prescrito en el artículo 17 de la Ley 6/1998, se exigirá la renuncia del propietario al posible incremento de su valor de expropiación. Así mismo y en aplicación del art. 17 de la Ley 6/1998 Estatal el Ayuntamiento podrá otorgar las licencias indicadas en dicho artículo y estará exento de dar traslado de sus actuaciones a las diferentes Administraciones urbanísticas.

Artículo 35.- Dentro de los treinta Días siguientes a la terminación de las obras de nueva construcción o de un edificio existente que se reconstruya o al que se dé mayor alzada, el propietario vendrá obligado a construir la acera, pavimentándola conforme al modelo oficial de la calle en que la obra esté emplazada.

Artículo 36.- Plazo para el otorgamiento de Licencias.

- 1.- Las Licencias Urbanísticas otorgarán el derecho a edificar o a realizar actuaciones Urbanísticas y se resolverán en los plazos establecidos en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 6/1.994.
- 2.- En cuanto al Régimen del denominado "Silencio Administrativo", aplicable a las solicitudes de Licencias Urbanísticas, se estará a los dispuesto en el nº 3 de la Disposición Adicional Cuarta de la mencionada Ley.
- 3.- El procedimiento para la concesión de Licencia se iniciará cuando la petición vaya Acompañada de proyecto Técnico y los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución. Las deficiencias documentales menores, notificadas al interesado, suspenderán el transcurso de los plazos para otorgar la Licencia.





TITULO 2. - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPITULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 37.- El régimen urbanístico del suelo se define a través de:

- 1.- La clasificación del suelo según su régimen jurídico.
- 2.- La determinación de la estructura general y orgánica del territorio.
- 3.- La calificación del suelo con división en zonas sometidas a un régimen uniforme.

Artículo 38.- El Plan General divide el suelo en las tres clases permitidas por la Ley 6/1.994: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

- 1.- El Suelo Urbano es el clasificado como tal por el Plan General por encontrarse situado en áreas que tienen implantados los servicios de urbanización al nivel exigido al efecto por la Legislación urbanística o aquel que el propio Plan General clasifica como Urbano con el objeto de posibilitar su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aisladas (entendiendo por tales aquella que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructura y servicios existentes o inmediatos.
- 2.- El Suelo Urbanizable es el que el Plan General considera apto para ser urbanizado previa programación de los mismos. La clasificación de los terrenos con Suelo urbanizable tiene por objeto someterles al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas.

Este suelo a su vez, y a los efectos de gestión y ejecución del Plan, se subdivide en: Suelo Urbanizable Pormenorizado y Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

2.1.- El Suelo Urbanizable Pormenorizado es el integrado por aquellas áreas de Suelo Urbanizable inmediatas al Urbano que el Plan ordena pormenorizadamente, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales. Estas áreas quedan integradas en diversas Unidades de Ejecución para cuyo desarrollo, mediante Actuaciones Integradas, únicamente se exige la aprobación del correspondiente Programa.

El presente Plan delimita trece Unidades de Ejecución, cada una de estas Unidades constituye un área de Reparto específica.

- 2.2.- El Suelo Urbanizable No Pormenorizado es el integrado por aquellas áreas de Suelo Urbanizable que el Plan no ordena pormenorizadamente. Estas áreas quedan integradas en sectores y para su desarrollo se exige la previa redacción de los Planes Parciales correspondientes, que pormenoricen a aquellos, y de los respectivos Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas. El Plan delimita catorce sectores, cada uno de estos constituye un área de Reparto específica.
- 3.- El Suelo No Urbanizable. El Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable a los terrenos que no se destinan en el planeamiento a ser soporte de actividad urbanizadora, sino a actividades correspondientes al medio rural.

El Suelo No Urbanizable se ha clasificado respetando lo dispuesto en la Ley 4/1.992 de la Generalitat Valenciana, por contar con los requisitos y condicionantes establecidos en el art. 1 de dicha Ley.

Se han establecido las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:





- 1. S.N.U. COMÚN.
- 2. S.N.U. DE EXTRACCIÓN MINERA (EXPLOTACIÓN RESTAURACIÓN)
- 3. S.N.U. DE PROTECCIÓN DE HUERTA.
- 4. S.N.U. DE PROTECCIÓN ESPECIAL AL PAISAJE.
- 5. S.N.U. DE PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES (VIARIA).
- 6. S.N.U. DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.
- 7. S.N.U. DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.





TITULO 3. - EL SUELO URBANO.

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES.

Artículo 39.- La ordenación en suelo urbano es de aplicación directa e inmediata.

Artículo 40.- Todos los terrenos localizados en suelo urbano guedan sometidos a parcelación.

Si, en las zonas consolidadas por la edificación, se manifestara la imposibilidad de cumplir los requisitos mínimos de parcela, por hallarse ésta entre solares edificados, no será de aplicación lo dispuesto en este artículo, siempre y cuando se acredite convenientemente por su titular que la edificación de la misma se ajusta a lo establecido en las HD-91 (Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana).

Artículo 41.- Para que un solar pueda ser considerado como edificable, deberá ser urbanizado previa o simultáneamente, reuniendo los requisitos que, a tal efecto, establece la vigente Ley 6/1.994 de la Generalitat Valenciana.

Las obras de configuración a que se hace referencia en el párrafo anterior, se llevarán a cabo según las correspondientes directrices, alineaciones, perímetros y rasantes que se establecen en el presente planeamiento.

Artículo 42.- Se entiende por edificación el proceso de construcción, en uso de la edificabilidad concedida por el planeamiento a los solares definidos como zona edificable. Esta edificabilidad se ordena según las disposiciones generales referentes a la edificación y a los usos, y según sus ordenanzas específicas.

Artículo 43.- Los elementos que constituyen el sistema de dotaciones y zonas verdes (Red Primaria) son los grafiados en los planos de ordenación.





CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD PARA SUELO URBANO.

Artículo 44.- La parcela mínima en suelo urbano residencial se fija en 120 metros cuadrados, con un mínimo de 6 metros de fachada y 7 metros de fondo, excepto en zonas consolidadas, para la tipología de manzana cerrada densa.

Las alineaciones exteriores quedan grafiadas en los planos. La edificación queda constituida por manzanas circundadas por vías de tráfico rodado y peatonal.

Se permiten los retranqueos en fachada en las siguientes condiciones:

- 1.- Patios abiertos a fachada. Se considera que existe patio abierto a fachada siempre que la planta cumpla las condiciones siguientes:
- a) La abertura de fachada que, al propio tiempo deberá tener un ancho mínimo igual al del patio, será, cuando menos, de cuatro metros, sin que quepa reducir esta anchura en toda su extensión.
 - b) La profundidad máxima no excederá la citada anchura, multiplicada por 1,5.
 - c) No quedarán medianeras al descubierto.

Estos patios podrán arrancar desde la rasante de la calle, en cuyo caso deberán tener un cerramiento sencillo en la totalidad de la línea de fachada afectada por el patio, con una altura mínima y máxima de obra de un metro y seto de jardinería hasta 1,5 metros, permitiéndose elementos ornamentales que sobrepasen la mencionada altura.

Los patios deberán tener un tratamiento ajardinado y se conservarán con los debidos cuidados.

- 2.- Retranqueos a fachada. Se entienden como tales los pequeños patinillos que se produzcan en las fachadas, en zonas de entrada, etc. Tales patios deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) No deberán alcanzar a más de dos plantas de la edificación.
 - b) Su dimensión máxima, sin cerramientos, no podrá superar los tres metros. Se permitirá una dimensión máxima superior, siempre que la longitud que sobrepase el citado límite mantenga un cerramiento continuo mínimo de hasta un metro, quedando este espacio destinado a elementos ornamentales o de jardinería.
 - c) No quedarán medianeras al descubierto.

Artículo 45.- Los patios interiores de edificación cumplirán con lo prescrito en la HD/91 (Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana).

Se permitirá la construcción de patios mancomunados, previo el acuerdo de los propietarios colindantes, siempre y cuando cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior, se otorgue la pertinente escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Artículo 46.- La altura de las edificaciones queda determinada en los preceptos correspondientes de las presentes Normas, donde quedan reguladas las específicas zonas delimitadas. No se permitirá edificar por debajo de la altura fijada, salvo que expresamente se especifique la tolerancia de alturas en el artículo correspondiente.





A efectos de fijar el máximo de alturas de cornisa, se considerará una altura máxima de cuatro con ochenta metros (4,80) para las plantas baja y de tres metros (3,00) para el resto de plantas. La altura mínima libre será de 3,60 metros en planta baja para poder disponer de vuelos y de 2,50 metros en planta de piso.

Artículo 47.- En edificios recayentes a calles que tengan asignado distinto número de plantas, en la proporción de paramento recayente a la calle de menor número de plantas, donde la altura de la cornisa corresponda a esa, podrán elevarse nuevos cuerpos de edificación, siempre que éstos queden inscritos en la superficie escalonadamente, mediante retiros de tres metros y elevaciones de seis metros, sin rebasar la altura correspondiente a la calle de mayor número de plantas permitido.

En edificios de esquina, recayentes a calles de distinta altura, la altura de la edificación correspondiente a la calle de mayor altura podrá prolongarse a la calle de menor altura, hasta un máximo de 30 m.

A los efectos de medir la altura máxima edificable en la calle con desnivel, se tomará como rasante la del punto medio de la fachada del edificio a construir, siempre que ésta no exceda de 12 metros, en cuyo caso se tomará la rasante de cada fracción de 12 metros de que conste la fachada del edificio.

Artículo 48.- Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima son las siguientes:

- a) Vertiente de la cubierta, si ésta es de tejado.
- b) En cubiertas de azotea, antepechos de 1,20 metros, como máximo, coronados o no por elementos ornamentales.
- c) Áticos con una superficie máxima del 50 % de la superficie de la vivienda y vinculados a la misma en una sola unidad registral. Se retranquearán un mínimo de 3 metros de la alineación oficial de la edificación. En aquellos edificios en los que por aplicación de normativa particular se permitan cuatro plantas de altura, la planta ático permitida no se vinculará a ninguna vivienda del mismo. Los áticos anteriormente descritos computarán (su superficie) a efectos de edificabilidad.

Artículo 49.- En los voladizos en fachada, se distingue:

- a) El voladizo en disposición de balcón o de terraza.
- b) El voladizo cerrado, en disposición de mirador.
- c) Marquesinas, toldos y elementos análogos.

Los denominados miradores sólo se autorizarán en un medio de la longitud de fachada, midiéndose su longitud en la línea de la fachada.

No se permitirán voladizos a menos de 3,60 metros de altura contada desde la rasante. Se separarán de las medianeras, dejando libre un ángulo de 45º respecto de la fachada, y nunca dejando una separación menor de 50 centímetros.

En las calles inferiores a seis metros de altura, tan sólo se permitirán balcones con un saliente máximo de 0,60 metros. Los salientes máximos en calles de 6 a 8 metros de anchura serán de 0,80 metros, permitiéndose tanto en forma de balcón como de un mirador, al igual que en las calles de anchura entre 8 y 12 metros y mayores de 12 metros, en las que los salientes máximos se establecen con un máximo de 1,00 y 1,20 metros, respectivamente.





En calle de ancho irregular, se considerará como ancho de la misma, a los efectos del presente artículo, la media del ancho de las embocaduras de la calle en el tramo de manzana al que afecte, no pudiendo sobrepasar nunca el voladizo el 10 % del ancho de la calle, en el punto donde se sitúa el mismo.

Los toldos y marquesinas desmontables, aunque sean sustentantes, estarán, al menos, a 2,50 metros de altura sobre la acera, y no sobresaldrán más del ancho de la misma y hasta un máximo de dos metros. Si los toldos, marquesinas o elementos análogos son fijos, ocuparán un máximo del 80% de ancho de la acera, estarán como mínimo a una altura de 3 metros y la longitud máxima será de 1,5 metros. Si se trata de elementos externos, no sujetos a las edificaciones, se estará a lo regulado por la Ordenanza de Ocupación de Vías Públicas.

Artículo 50.- En los bloques de viviendas que den fachada a zonas verdes o espacios libres de uso público, se permitirá, a través de los mismos, el acceso peatonal, así como a los locales comerciales, siempre que al menos quede un espacio pisable, en su frente, de 1,5 metros, y que no se deterioren las zonas ornamentales que pudieren rodearlos.

Artículo 51.- Las condiciones higiénico-sanitarias que, con carácter general se establecen para las viviendas son las contenidas en las HD-91 (Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana).





CAPITULO III.- POLICÍA DE OBRAS.

Artículo 52.- Será preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificios, previo el correspondiente proyecto suscrito por técnico competente. Las paredes recayentes a vía pública sólo podrán ser derribadas tras una pantalla o cerco que impida peligros y molestias a los viandantes.

Artículo 53.- Los escombros procedentes de derribo no se depositarán en la vía pública, debiendo ser transportados inmediatamente a vertedero de inertes.

Queda prohibido depositar en las vías públicas, sin autorización expresa de la Autoridad Municipal, tierras, escombros y materiales de derribo para relleno de baches o para nivelar desigualdades del terreno de la calle, y corresponderá a la Alcaldía designar el lugar en que deberán ser depositados.

Artículo 54.- No podrá realizarse apertura de zanjas o calicatas en la vía pública sin la previa autorización municipal o previo pago de los derechos que están establecidos. Además, se depositará una fianza en las oficinas de Intervención para responder del importe de las obras de reparación que, en su caso, fueren necesarias.

En caso de perentoria necesidad, podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admitan dilación, poniéndolo simplemente en conocimiento de la Alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de derechos y constitución de fianza previstos en el párrafo anterior.

Artículo 55.- Los materiales que se empleen en las obra y que, circunstancialmente, deban situarse en la vía pública, se depositarán de tal forma que no impida el tránsito por la misma y requerirán, de noche, la instalación de iluminación de color rojo, suficiente y adecuada que indique peligro, en prevención de accidentes y, en el caso de no tomar las medidas pertinentes, serán el propietario de las obras o el contratista de las mismas, responsables de los daños que se causaren con ocasión de la falta de señalización.

Igual precaución se tomará en el caso de que estuviesen abiertas zanjas o calicatas, debiendo delimitar con cuerdas o vallas el recinto, colocando, además, carteles y señales de prevención adecuados. Todos los materiales circunstancialmente depositados en la vía pública, no obstante, el pago de la Tasa de Ocupación de la misma, deberán ser retirados dejando la calle libre y expedita, cuando la alcaldía así lo requiera del propietario o contratista.

Artículo 56.- Siempre que se realicen obras de nueva planta, reparaciones de fachadas, balcones, miradores, tejados, derribos y apuntalamientos, los contratistas o propietarios de los inmuebles están obligados a construir una valla de ladrillo, cañizo o, cuando menos, un trenzado de cuerda que abarque toda la fachada, con un ancho máximo de dos metros, que podrá ser variado en menos, según el ancho de la calle y a juicio del Técnico Municipal, debiendo dejar siempre el suficiente espacio para el paso por la vía pública.

Todos los materiales y escombros deberán quedar dentro de la valla, salvo en los casos especiales que se han prevenido en el artículo anterior.

Artículo 57.- Queda prohibido el vertido sobre el pavimento y las aceras mediante canalones o estilicidios de las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de los edificios, debiendo efectuarse por medio de una conducción y por debajo de la acera, a la calzada pública.





Artículo 58.- Las conducciones de agua, gas, electricidad y otras que hayan de tenderse en la vía pública o subsuelo de la misma, así como la instalación de postes en la propia vía pública, palomillas, cajas de amarre y de distribución, deberán someterse a cuanto esté establecido en los Reglamentos y demás preceptos en vigor y, en su defecto, a las condiciones que, previo informe técnico, dispusiere el Ayuntamiento.

Artículo 59.- Cuando un edificio, pared, columna, alero de tejado, barandilla, antepecho o cualquier otro elemento de construcción resultare amenazado de ruina o desprendimiento, de tal gravedad que las medidas a tomar no puedan deferirse sin trascendente riesgo para las personas y las cosas, el propietario estará obligado a su demolición o a ejecutar, entre tanto, las obras necesarias para evitar el peligro.

El acuerdo por el cual la alcaldía imponga aquella obligación, requerirá previo informe técnico, el cual expresará si para evitar los graves riesgos resulta indispensable proceder a la urgente demolición o puedan consolidarse rápidamente las obras.

Si el propietario, obligado por el Ayuntamiento a efectuar las obras de reparación o apuntalamiento, dejara de cumplir lo ordenado en el plazo que se le fije, se mandará ejecutar a su costa por la Alcaldía, y para el cobro de las obras pertinentes, se procederá, si ello fuere preciso, por vía de apremio administrativo.

En caso necesario, y con carácter temporal, podrá la Alcaldía ordenar que los apuntalamientos indispensables se apoyen en los inmuebles vecinos.

Artículo 60.- Para la instalación de andamios se tomarán todas precauciones que sean necesarias y cumplir las condiciones estipuladas en la reglamentación prevista para este caso, según el Reglamento de Seguridad en el Trabajo y disposiciones que le sustituyen. Se exigirá siempre Dirección Facultativa visada por el Colegio Profesional respectivo. No se permitirán catas en el pavimento para sujetar los pies derechos.

Artículo 61.- Para la instalación de gradas se requiere Licencia Municipal especial, con el cumplimiento estricto de los condicionamientos impuestos para la normativa vigente al respecto. **Artículo 62.-** Deber de conservación y rehabilitación. (Fomento de la Conservación)

- 1.- Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, edificaciones, urbanizaciones, instalaciones, carteles y vallas deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitieran la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.
- 2.- Sin perjuicio de lo que se acaba de expresar, se indican a continuación dos situaciones que concretan el contenido de las obligaciones antedichas para dos supuestos muy frecuentes:
- a) Con carácter general, queda prohibido fijar carteles en las fachadas de las edificaciones o vallas de cerramiento.
- b) Los solares deberán estar vallados y su interior limpio, desbrozado y desprovisto de pozos o desniveles. La obligación del vallado podrá obviarse cuando el solar se destine hasta su edificación y previa autorización municipal a usos provisionales como aparcamiento de vehículos, instalaciones deportivas al aire libre, de ocio (como circos, actuaciones de feria, etc.), puestos de venta no fijos, etc.





Artículo 63.- Inspección periódica de construcciones.-

- 1.- Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, cada tres años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.
- 2.- Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.
- 3.- El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Artículo 64.- Límite del deber de conservación y rehabilitación.-

- 1.- Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en los párrafos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.
- 2.- Cuando una Administración (municipal o autonómica) ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que exceden dicho limite, el obligado podrá exigir a aquella que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras constitutivo del mismo.
- 3.- Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con el mismo destino e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Artículo 65.- Ordenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.-

- 1.- El Alcalde debe dictar ordenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. También los órganos competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el Ayuntamiento, dictar dichas órdenes respecto a edificios catalogados. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles y otros elementos impropios del inmueble.
- 2.- Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, salvo que el edificio esté catalogado o pueda resolverse su catalogación en procedimiento incoado al efecto.
- 3.- El incumplimiento injustificado de la orden en el plazo concedido faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas.
- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.





b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas.

Artículo 66.- Situación legal de ruina.

1.- Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ellas las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 64.3 de las presentes Normas.

Procederá, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente lo dispuesto en el art. 64.1, realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en los dos últimos certificados de inspección periódica y el coste de estas, unido al de las que están pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

2.- Corresponderá al Ayuntamiento declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado.

En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico.

3.- La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de este último.

La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del Alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

No procede declarar el incumplimiento de deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.

- 4.- La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.
- 5.- Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. El Ayuntamiento podrá concertar con el propietario su rehabilitación.

En defecto de acuerdo, podrá ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Artículo 67.- Amenaza de ruina inminente.-

1.- Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Alcalde podrá acordar el apuntalamiento y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las





personas. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición cuando, no tratándose de edificio catalogado, ésta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

2.- La adopción de medidas cautelares dispuestas por el Alcalde, para evitar la ruina inminente, no presuponen la declaración de la situación legal de ruina.

Artículo 68.- Intervención en edificios catalogados.-

- 1.- En los edificios catalogados, sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.
- 2.- Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas.

Dichas actuaciones sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la catalogación. Su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.

3.- Únicamente procederá el otorgamiento de licencia de demolición para edificios no catalogados y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

Artículo 69.- Pérdida o destrucción de elementos catalogados.-

1.- Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación.

El aprovechamiento objetivo de tal terreno subyacente no excederá el preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada.

2.- La destrucción de un edificio catalogado, mediante incumplimiento del deber normal de conservación, determina la expropiación o inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

NOTA.- Se catalogan los siguientes edificios:

- Castillo de Cox.
- Ermita San Isidro.
- Iglesia San Juan Bautista.
- Convento del Carmen.





CAPITULO IV.- EDIFICACIÓN EN ALTURA, ENTRE MEDIANERAS, EN MANZANA DENSA.

Artículo 70.- Las edificaciones entre medianeras en suelo urbano. Normativa General. Las mediciones de edificación de la zona de referencia son las que a continuación se relacionan:

- 1.- Tipos de edificación:
- A) Edificación cerrada: Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la calle del solar, adosándose de esta forma a las colindantes. Su fachada se dispondrá en coincidencia con dichas alineaciones, permitiéndose pequeños retranqueos con respecto a ella. Se permitirán también patios abiertos a fachada.
- B) Edificación aislada: Es la situada en solar o parcela independiente y en solución de continuidad con otras edificaciones en solares colindantes y con acceso exclusivo desde la vía pública.
- 2.- Parcela mínima. La parcela mínima se fija en 120 metros cuadrados, con una fachada mínima de 6 m, un fondo mínimo de 7 m.

Las parcelas resultantes de derribos de edificaciones entre medianeras están exentas del anterior parámetro, no obstante, deberán cumplir con la condición de que en la parcela resultante de dicho derribo se pueda construir la superficie mínima de vivienda que fijan las HD-91.

- 3.- Ocupación.- La ocupación en planta baja será del 100% de la parcela. La profundidad o fondo máximo edificable en planta piso será de 20 m.
- 4.- Alineaciones.- Las alineaciones son las grafiadas en los planes de ordenación de las presentes Normas. Se permiten los retranqueos según art. 44 de las presentes Normas.
- 5.- Edificabilidad.- La edificabilidad será la resultante de aplicar las especificaciones de altura, alineaciones, condiciones higiénicas y de calidad.
- 6.- Alturas.- Las alturas máximas permitidas son las siguientes:
- 4 plantas (baja + 3); (13,50 m.). Avda. Del Carmen y su continuación Valle Inclán.
- 3 plantas (baja + 2); (10,50 m.). En todas aquellas calles de un ancho igual o mayor de 12 m y en las siguientes calles:
- C/ Virtudes (desde C/ Gabriel Miró hasta Avda. del Carmen).
- C/ Gabriel Miró.
- C/ Antonio Machado.
- C/ Santa Teresa.
- C/ San Isidro.
- C/ Santa Inés.
- C/ San Joaquín.
- C/ Ramón y Cajal.
- C/ Alameda.
- C/ Vicente Aleixandre (desde C/ Alameda a C/ San Joaquín).

En el resto de las calles se autorizan 2 plantas (baja + 1); (7,50 m.).

6.1.- Remodelación.-

6.1.1.- Las normas siguientes o de "Remodelación" serán de aplicación en aquellas manzanas de las zonas con tipo de edificación de manzana densa o manzana cerrada con patio de manzana, en las que se quiera actuar para modificar el tipo de edificación y la ordenación de volúmenes.





- 6.1.2.- Toda actuación de remodelación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle. Si éste fuere de iniciativa privada deberá ajustarse a las siguientes condiciones:
- El terreno debe constituir un conjunto separado de las restantes propiedades por vías públicas, con la conformidad expresa de todos los propietarios afectados y llevará consigo la correspondiente reparcelación si fuere necesario.
- Las calles particulares que se proyecten deberán ser aprobadas por los Servicios Técnicos Municipales, los cuales, en caso de considerar dichas vías no convenientes para el tránsito rodado, podrá aceptarlas a efectos exclusivamente de ordenación de las edificaciones, quedando, en este caso, como espacio abierto al uso público.
- 6.1.3.- La actuación como Estudio de Detalle, se ajustará a las normas que el P.G.O.M.U establece para esta figura de planeamiento y particularmente las siguientes condiciones de volumen y complementarias.
 - 6.1.4.- El Estudio de Detalle se ajustará a las siguientes determinaciones:

Tipos de edificación: Bloques exentos o mixtos

Retranqueos: Se ajustarán a lo dispuesto con carácter general para los tipos de edificación fijados.

Condiciones de solar: Las que fije el Estudio de Detalle.

Edificabilidad: La edificabilidad será como máximo la misma permitida antes de la remodelación y sin poder superar en ningún caso los 6 m3/m2.

Superficie máxima construible: Será el 60% de la superficie edificable resultante de la remodelación.

Altura máxima: La altura máxima permitida será de dos plantas más que la correspondiente a la parcela más favorable por aplicación de la ordenanza de alturas de la zona.

Condiciones complementarias.

- 6.1.5.- Quedará asegurado el equipamiento comercial de primera necesidad para el número de viviendas que establezca el Estudio de Detalle.
- 6.1.6.- El Plan preverá, en su interior, una plaza de aparcamiento por cada vivienda y por cada 100 m2 de superficie construida destinada a otros usos.
- 6.1.7.- Los espacios libres deberán conservarse por los propietarios y ajardinarse al menos en un 70% de su superficie, no permitiéndose ninguna clase de construcción más que los aparcamientos subterráneos. La rasante de terreno en la zona de retranqueo y espacios libres no tendrá solución de continuidad con la de la acera.
- 7.- Sótanos y semisótanos.- Se permitirán sótanos y semisótanos si cumplieren las prescripciones establecidas con carácter general.
- 8.- Utilización del espacio bajo cubierta.- Se permitirá la construcción de áticos que tengan una superficie que no exceda del 50% de la vivienda a que corresponda, computándose la edificabilidad de la superficie construida de los mismos.
- 9.- Condiciones higiénicas y de calidad.- Son las contenidas en las HD-91 (Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana).





Artículo 71.- (modificado por la Modificación puntual nº2/01 del Plan General de Ordenación Municipal Urbana de Cox-Alicante)

El uso global que se establece para la zona descrita es el residencial-comercial (R.C.U.), con determinada tolerancia industrial que se especificará en los capítulos siguientes.

Quedan prohibidos en esta clase de suelo los usos relacionados con servicios Funerarios y/o Sanitarios Mortuorios, así como los relacionados con destino a Salas de Fiestas, Discoteca, Salas de Baile y similares, que sólo podrán autorizarse en el Suelo Urbano Industrial.





CAPITULO V.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA EN SUELO URBANO.

Artículo 72.- Vivienda unifamiliar aislada y pareada en suelo urbano. Normativa General.

Las condiciones de edificación de la zona de referencia son las que a continuación se relacionan:

- 1.- Parcela mínima.- La parcela tendrá como mínimo 400 metros cuadrados en vivienda unifamiliar aislada y 200 m2 en pareadas, siendo la longitud mínima de fachada 10 m.
- 2.- Alineaciones.- Las alineaciones son las grafiadas en los planos, permitiéndose los retranqueos.
- 3.- Separación a linderos.- Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo a todos los linderos y viales de 3 metros. Dichos retranqueos a linderos se podrán suprimir en la tipología de vivienda unifamiliar pareada en su medianera común.

El retranqueo a viales deberá respetarse en todo caso.

- 4.- Superficie ocupable.- La superficie ocupable de la parcela se fija en un máximo del 50 %.
- 5.- Edificabilidad.- La edificabilidad de la parcela neta se establece en un máximo de 0,50 m2/m2 en vivienda unifamiliar aislada y de 1,00 m2/m2 en viviendas pareadas.
- 6.- Alturas.- La altura máxima de cornisa se fija en 7,5 metros (planta baja más planta piso). Se permiten los áticos englobados en el volumen de la cubierta, que computarán a efectos de edificabilidad y deberán estar vinculados a la vivienda.
- 7.- Sótanos y semisótanos.- Se permiten sótanos y semisótanos si éstos cumplen las prescripciones que se citan en las condiciones generales para el suelo urbano. No computaran a efectos de edificabilidad.
- 8.- Otras construcciones.- Se permiten garajes y pequeñas edificaciones que no contabilizarán a efectos de ocupación máxima y edificabilidad, siempre que no superen los 25 m2, debiendo ser tan sólo de una planta. Deberán guardar los retranqueos señalados en el punto 3º.
- 9.- Condiciones higiénicas y de calidad.- Son las contenidas en las HD-91 (Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana). No se permiten fosas sépticas o pozos filtrantes por hallarse enclavadas en el suelo urbano y urbanizable.
- 10.- Condiciones estéticas:
- a) El tipo de edificación tendrá las características de la vivienda unifamiliar aislada, con tratamiento de fachada en sus cuatro caras y de sus dos caras en las pareadas.
- b) Los espacios libres se tratarán como zona ajardinada, que deberá hallarse en debido estado de conservación.
- c) La máxima pendiente permitida en las cubiertas es de 45º, pudiendo ocuparse el volumen bajo la cubierta.





CAPITULO VI.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA.

- **Artículo 73.-** Las condiciones de la edificación en la zona de referencia son las que a continuación se relacionan:
- 1.- Parcela mínima.- La parcela tendrá, como mínimo, 480 metros cuadrados, siendo la longitud mínima de fachada de 24 metros.
- 2.- Alineaciones y retranqueos.- Las alineaciones son las grafiadas en los planos y los retranqueos serán libres excepto en el retranqueo a vial que será de tres metros.
- 3.- Edificabilidad.- La edificabilidad de la parcela neta se establece en un máximo de 1,00 m2/m2.
- 4.- Ocupación.- La ocupación será de un máximo de 50%.
- 5.- Alturas.- La altura máxima se fija en planta baja más un piso y 7,5 metros de altura máxima de cornisa, permitiéndose la construcción de áticos, englobados en el volumen de la cubierta, que computarán a efectos de edificabilidad y deberán estar vinculados a la vivienda.
- 6.- Sótanos y semisótanos.- Se permiten sótanos y semisótanos si éstos cumplen las prescripciones que se citan en las condiciones generales para el suelo urbano computarán a efectos de volumen.
- 7.- Condiciones higiénicas y de calidad.- Son las contenidas en las HD-91 (Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana). No se permitirán fosas sépticas o pozos filtrantes, por hallarse enclavadas en suelo urbano.
- 8.- Condiciones estéticas:
- a) El tipo de la edificación tendrá las características de la vivienda unifamiliar en línea.
- b) Los espacios libres se tratarán como zona ajardinada, que deberá hallarse en debido estado de conservación.
- c) La máxima pendiente permitida en las cubiertas será de 45º, pudiendo ocuparse el volumen bajo cubierta.
- **Artículo 74.-** El uso global establecido para estas tipologías unifamiliares es el residencial. Se permitirán, sin embargo, los talleres artesanales sin potencia instalada.

Para los lindes de parcela que queden sin edificar serán de aplicación las normas que, sobre el vallado, han sido establecidas para la vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 75.- Para todo el suelo urbano se establece con carácter general la ordenanza R.C. (Residencial Comercial) en tipología de manzana cerrada densa, admitiéndose las tipologías de vivienda unifamiliar (aislada, pareada y en fila) siempre que éstas se implanten por manzanas completas o en el caso de que ya existan edificaciones de estas últimas tipologías implantadas en la manzana objeto de actuación.

No se admitirá con carácter general la coexistencia de diferentes tipologías en una misma manzana.

El Ayuntamiento, para una mejor reordenación de tipologías y volúmenes, podrá exigir la redacción de estudios de detalle que abarcarán como mínimo el ámbito de una manzana completa.





CAPITULO VII.- EL SUELO URBANO INDUSTRIAL.

Artículo 76.- Aplicación, ámbito y uso

- 1 El presente Plan mantiene la clasificación del Suelo Urbano Industrial de las Normas Subsidiarias anteriores. Las zonas quedan grafiadas en los planos de ordenación (Nos 4, 4.1 y 4.2) con las siglas I.U.
- 2.- El uso característico es el Industrial, admitiéndose el Terciario.

Artículo 77.- Condiciones de volumen

- 1 Tipo de ordenación.- El tipo de ordenación es el de edificación abierta en la modalidad de edificación aislada. Se entiende por edificación abierta-aislada aquella edificación que está exenta en el interior de la parcela, sin que, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella.
- 2.- Parcela.- Se fija una parcela mínima de 600 m2 con una fachada mínima de 20 metros. La fachada de la edificación guardará un retranqueo de 5 metros a la alineación exterior, salvo las casetas de portería y control de acceso que podrán situarse con frente en la alineación exterior en una longitud máxima de 3 metros. Estas edificaciones también podrán adosarse a los linderos laterales y al testero de la parcela.

El retranqueo al resto de los linderos será de tres metros, salvo en los casos de actuación conjunta de dos o más parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, la distancia mínima entre edificaciones dentro de la misma parcela será de tres metros.

- 3.- Ocupación.- La ocupación máxima de parcela se fija en el 75%.
- 4.- Edificabilidad.- La edificabilidad máxima será de 1,40 m2/m2 (parcela neta).
- 5.- Altura.- La altura máxima permitida es de dos (2) plantas con una altura reguladora de ocho metros. La altura máxima de la cubierta no podrá superar los once metros.

Se exceptúan de estos límites las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuera necesario.

- 6.- Situación de los aparcamientos.- Se admitirá su ubicación en el espacio libre de parcela cuando el mismo reúna las condiciones necesarias para admitir dicho uso.
- 7.- Condiciones estéticas.-
- 1.- El diseño y materiales de fachadas es libre. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de un metro de la fachada.
- 2.- El diseño y materiales de las medianerías, aunque estas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.
- 3.- El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior no tendrá elementos opacos de altura superior a 0,5 m.
- 8.- Condiciones de uso (usos compatibles).
 - 1.- El uso característico es el industrial. Como usos compatibles se admiten los siguientes:





- a) Residencial: Se admite una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas, cuyo titular será el mismo que el de la instalación industrial.
- b) Terciario: Se admite el alojamiento temporal en parcela y edificio exclusivo. Los usos de comercio y oficinas también son admitidos, inclusive coexistiendo en una misma parcela o en un mismo edificio siempre que en dicha parcela solamente se den los mencionados usos comercial y/o oficinas.
- c) Se permitirá la instalación de industrias de todas clases, salvo la excepción de distancias por proximidad a núcleos de población establecida en el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas vigente y Ley 31/1.989 de la Generalitat Valenciana.

Artículo 78.- Condiciones de uso.-

Se admite el uso de vivienda para el personal de vigilancia de la industria o para el titular de la misma.

Se admiten los siguientes usos:

Industrial en categoría 1ª, 2ª y 3ª (Art. 7 del Anejo 1 de estas Normas) y terciario sin limitaciones (Art. 9 del Anejo 1 de estas Normas).





CAPITULO VIII.- CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO DE ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERA) EN EL SUELO URBANO ORDENADO.

Artículo 79.- Aplicación, ámbito y uso.-

El presente Plan clasifica un sector de suelo urbano ordenado proveniente de un convenio urbanístico, asignándole el uso específico para Estación de Servicio (equipamiento de titularidad privada y uso público). La zona queda grafiada en los planos de ordenación.

- Usos permitidos: Estación de carburantes, y terciario sin limitaciones (hospedaje, comercio, oficinas y salas de reunión).
- Usos prohibidos: Vivienda en todas sus tipologías

Artículo 80.- Parámetros de ordenación.-

- Ocupación: 70 % de la parcela.

Edificabilidad: 1,25 m2t/m2s
Altura máxima: 2 plantas (7,5 m)
Retranqueos: libres.

Artículo 81.- Otras condiciones.-

- 1.- Aunque los usos permitidos (sus obras) podrán implantarse por fases, los proyectos técnicos de obras y apertura deberán ser unitarios y comprender el total de instalaciones a desarrollar sobre el total de la parcela afectada a dichos usos.
- 2.- En todo caso, dichos proyectos y las obras que se desarrollen deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
- 3.- A criterio municipal éste podrá exigir la redacción de un estudio de detalle sobre dicha zona a fin de conseguir una mejor reordenación interna de las edificaciones permitidas.





CAPITULO IX.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Artículo 82.- Protección del Patrimonio Catalogado.-

1.- Alcance y contenido.- Se regulan los usos y grados de protección de las edificaciones, espacios y elementos afectados por cualquiera de los grados de protección considerados dentro de los incluidos en el catálogo.

Para cada uno de ellos se establecen a continuación las actuaciones y usos que se permiten y la forma de tramitación a que deberán someterse, sin perjuicio del resto de condiciones que, establecidas por las presentes Normas o por los órganos de la administración estatal o autonómica, les sean de aplicación.

2.- Definición de los grados de protección.- Se consideran los siguientes grados:

Grado 1.- Protección integral. Afecta a todas aquellas edificaciones cuya conservación debe garantizarse de forma íntegra por su valor arquitectónico o cultural. Dentro de este grado se encuentran:

- El Castillo de Cox y su acceso –Via Crucis– (Calvario).
- Iglesia San Juan Bautista.

Grado 2.- Protección de elementos singulares. Afecta a aquello elementos singulares, aislados o pertenecientes a edificios, que deben conservarse como componentes fundamentales del ambiente urbano o de las edificaciones que lo conforman. Dentro de este grado se encuentra:

El Convento del Carmen.

Grado 3.- Protección ambiental. Afecta a aquellas edificaciones representantes de las tipologías tradicionales que contribuyen a caracterizar la imagen del pueblo, constituyendo en si mismos piezas de interés, y que deben conservarse por formar determinados espacios cuya desaparición supondrá un grave deterioro del ambiente urbano. Dentro de este grado se encuentra:

- La ermita de San Isidro.

3.- Actuaciones permitidas.-

Determinaciones para el grado 1: Protección integral. Se permitirán en estos edificios las actuaciones que se expresan a continuación, sujetándose en todo caso a las Normas de tramitación que le sean de aplicación:

Se prohíbe el derribo total o parcial de dichas edificaciones salvo en aquellas partes que puntualmente desvirtúan elementos originales de la edificación a conservar u oculten, partes existentes de valor arquitectónico o artístico, de acuerdo a las Condiciones Generales de Ejecución de las Obras de Edificación. Se pueden realizar en dichas edificaciones las siguientes obras:

Restauración, y reforma parcial, según las especificaciones particulares de la Ordenanza.

Determinaciones para el grado 2: Protección de elementos singulares. Se permite, en estos edificios que deben conservarse parcialmente, las actuaciones que se expresan a continuación, con las condiciones generales de tramitación del grado anterior:

Las partes, cuerpos o elementos singulares a proteger estarán a conservar del Catálogo, en el resto de la edificación se podrán realizar las siguientes obras:

Derribo parcial, restauración, ampliación y reforma siguiendo las condiciones específicas de estas Normas.

Determinaciones para el grado 3: Protección ambiental. Se permiten obras de derribo, nueva planta, restauración, ampliación y reforma de acuerdo a las condiciones específicas de estas Normas y





sujetándose en todo caso a las Normas de tramitación que se expresan a continuación y le sean de aplicación.

4.- Condiciones de tramitación.-

Para cualquiera de los grados y casos expresados y previamente a cualquier actuación (obra mayor o menor) se presentará un documento en el Ayuntamiento para informe de los técnicos municipales y de la Corporación en el que se exprese el destino que se va a dar al edificio y obras a realizar, adjuntando cuantos planos acotados, fotografías y cualquier otro tipo de datos que se requieran para el total conocimiento del estado y características del mismo (del exterior o interiores).

Dicho documento e informe se entienden como obligatorios y vinculantes y sin perjuicio de los de solicitud de licencia, pudiendo por parte del Ayuntamiento denegar el tipo de obras o uso previsto, dando recomendaciones dentro siempre de lo permitido para este grado de la Administración estatal autonómica competente.

Posteriormente y una vez obtenido el informe, que nunca se considerará positivo por silencio administrativo, se solicitará licencia de acuerdo a un proyecto técnico debidamente documentado que presentado en el Ayuntamiento éste elevará al departamento de la Administración estatal o autonómica competente para su informe, en función del cual el primero concederá o no la correspondiente licencia.

En todo caso se deberá permitir una inspección visual por aquellas personas que designe el Ayuntamiento (técnicos municipales y de la Administración estatal o autonómica competente u otros que crea conveniente) con el fin de poder emitir el informe previo antes referido.

En caso de encontrarse elementos enmascarados que insinúen cierta importancia y no estuviera recogido en alguno de los grados de protección anteriores, se deberá considerar la edificación como de protección integral siéndole de aplicación transitoriamente la normativa correspondiente a este grado, hasta tanto no se realice un estudio documentado del estado y características de la totalidad de la edificación.

En cuyo caso se deberá permitir una inspección visual por aquellas personas que designe el Ayuntamiento (las citadas anteriormente).

En función de ello se emitirá acuerdo justificado por el Pleno Municipal sobre la solución a adoptar de acuerdo a las condiciones expresadas en estas normas de protección para la modificación del Catálogo.

5.- Modificaciones del Catálogo.

El catálogo podrá ser modificado, durante el periodo de vigencia de las presentes Normas, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas ya catalogadas o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites para la Modificación Puntual de las Normas y cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento -Arquitecto municipal si lo hubiese- indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección; así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal elevándose comunicación a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente del Ente Autonómico.
- b) Para la exclusión de una pieza ya catalogada deberá presentarse, por la propiedad de la misma, solicitud firmada por técnico competente y corroborada por el técnico municipal en el sentido de que las razones por las que el edificio fue catalogado carecen de vigencia. Dicha solicitud se elevará a al Comisión Provincial de Urbanismo previa aprobación del Pleno Municipal, el cual previo informe vinculante del Departamento del Patrimonio competente, procederá a su autorización o no.





La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina, incurriendo si se diera tal situación en la realidad a las responsabilidades de disciplina Urbanística o de otro orden correspondiente en lo que se declara como ruinoso.

- c) Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en concreto, se requerirá, asimismo, informe del Técnico designado por la Corporación, debiendo actuarse como se ha explicado anteriormente para la exclusión.
- 6.- Normas de protección Urbanística (Disciplina).-

A los edificios, espacios y elementos incluidos en los grados de protección les serán de aplicación las siguientes normas concretas de disciplina y gestión Urbanística:

- a) Para el mantenimiento de los mismos, cuyo coste correrá a cargo del propietario, serán de aplicación los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística en cuanto a facultades de la Administración. Lo mismo será de aplicación en aquellos casos en que se lleva a cabo una actuación de rehabilitación integral sobre edificios que no Están incluidos en dichos grados de conservación.
- b) Caso de producirse la ruina Física de uno de los edificios hasta el punto de que por el técnico municipal o cualquier otro de la Administración competente, se aconseje su derribo total o parcial, éste deberá efectuarse en las siguientes condiciones, para lo que sea de protección integral:
- previo levantamiento de plazos detallados del edificio.
- previa numeración de las piedra o sillares de la fachada, si fuera el caso o en otro de cualquier elemento, que permita su reconstrucción arqueológica, si se considerará necesario; no pudiéndose realizar sobre el solar procedente del derribo más que dicha reconstrucción arqueológica (de la parte considerada como a conservar Íntegramente).
- c) Caso de producirse el derribo total o parcial de uno de estos edificios o la modificación o destrucción total o parcial de los espacios o elementos considerados, sin la licencia pertinente, serán de aplicación los Artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.





CAPITULO X.- CONDICIONES PARTICULARES DEL PRI-1. CASCO ANTIGUO.

Artículo 83.- Ámbito y usos característicos.

- 1.- Comprende la zona del Casco Antiguo, los terrenos señalados en el plano de clasificación de suelo nº
 4
- 2.- El uso característico es el residencial.
- 3.- Normativa general: Se estará a lo dispuesto en el art. 15.2.b de la presente normativa.

Artículo 84.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación: El tipo de ordenación es el de edificación según alineación del vial en la variedad edificación en manzana cerrada.
- 2.- Parcela: Se fija una parcela mínima de 90 m2 con una fachada mínima de 6 m con las siguientes excepciones:
- a) Los solares edificados a la aprobación del presente Plan General.
- b) Los solares sin edificar existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General cuyos linderos estén edificados.
- c) Los solares sin edificar existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General que, no estando comprendidos en el apartado anterior, tengan una superficie mínima de 60 m2 y una fachada igual o mayor de 3 m.

3.- Alineaciones:

- a) El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos laterales serán, así mismo, alcanzados por la edificación.
- b) No se permiten retranqueos.

4.- Alturas:

- a) Número de plantas: la altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja será de dos plantas.
- b) Altura reguladora máxima: la altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se fija en 6,50 m.
- c) No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando la parcela que se pretende construir esté situada entre dos edificios, que por sus características tipológicas constituyan elementos definitorios del ambiente urbano, y la altura de ambos supere los 6,50 m, la altura de cornisa de la nueva edificación, se situará entre las alturas de cornisa de las edificaciones colindantes. En ningún caso ello supondrá mayor número de plantas.





Artículo 85.- Condiciones estéticas.

1.- Condiciones Generales

Las obras que se realicen en esta zona tenderán a reproducir las preexistentes en su diseño, materiales, colores, proporciones y huecos, sin desvirtuar el conjunto.

En las obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolos de los propios del nuevo añadido.

En las obras de nueva planta o en las de reforma que afecten a la fachada se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Cuando las obras afecten a la fachada, se exigirá la presentación de un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que recaiga la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto y permitir valorar la adecuación e integración de la misma en el entorno.

Composición de fachadas y cubiertas.

Fachadas:

La composición de las fachadas se ordenará prevaleciendo una dominante vertical según ejes de simetría verticales, procurándose mantener a plomo los huecos de las diversas plantas, de tal modo que se superpongan los macizos conformando pilastras, lo cual no excluye la colocación de impostas.

El porcentaje de huecos en cada plano de fachada del edificio no excederá del 30% del mismo, salvo en los casos en que la superación de dicho porcentaje sea estrictamente necesario por causas debidamente justificadas en el correspondiente proyecto de edificación y consideradas como tales por los Servicios Técnicos Municipales.

Los huecos de puertas, balcones y ventanas tendrán proporción alargada. Así mismo se exceptúan de dicha condición los huecos de acceso a los aparcamientos.

Cubiertas:

Las cubiertas serán obligatoriamente de tejado inclinado a dos aguas, de teja plana o curva.

El remate de la fachada se realizará con cornisa o alero, sobre el que volará la teja un máximo de 10 cm.

Se admiten las cubiertas planas accesibles, ocultas desde las fachadas, hasta un 25% de la superficie total de la cubierta.

Se prohíbe el vertido directo de las aguas de cubierta sobre la acera o calzada, para lo cual se colocarán canalones (preferentemente incorporados al volumen de la cubierta por el riesgo de desprendimientos





y roturas) y bajantes empotradas en el muro de fachada que desaguarán a la red de alcantarillado, o bien por debajo de la acera hasta el lateral del bordillo.

3.- Materiales de fachadas y cubiertas.

La textura y color de los materiales a utilizar en las fachadas y cubiertas serán similares a los tradicionales utilizados en los edificios más antiguos existentes en la zona, y no deben producir ningún efecto discordante con ellos.

Se permiten los siguientes materiales:

- Fachadas:
- Piedra natural en sillares o aplacados.
- Revoco de mortero o estucados pétreos de textura lisa con colores ocres, añiles, almagras y azules.
- Los huecos se recercarán con los colores diferentes del resto de la fachada y más claros, blanco o crema.
- La carpintería exterior será de madera barnizada en su color o pintada, o de aluminio lacado en color. El hierro se autorizará pintado en colores de contraste.
- Cubiertas:
- El tejado se cubrirá con teja curva o plana en cualquiera de sus formas. Los colores de las tejas serán, en cualquier caso, de calidad térrea, arcilloso, sienas, ocres, etc., de gamas cálidas y mates.
- Se autorizan las cerámicas vidriadas de colores tradicionales en la región levantina, cuando se utilicen como elementos decorativos en partes muy concretas de la edificación, como puedan ser la cara inferior de los aleros de cubierta o sofitos de los balcones.

Se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes materiales:

- Fachadas:
- Terrazos y revestimientos cerámicos.
- Carpinterías con acabados de brillo metálico como el aluminio anodizado.
- Aplacados pétreos pulidos o abrillantados. Cuando se utilice un aplacado pétreo el acabado del mismo será apomazado, amolado o abujardado, de modo que no tenga brillo.
- Muros cortina donde los elementos predominantes son metales y vidrios.
- Cubiertas:
- Cubiertas de fibrocemento, paneles metálicos, aluminio o plástico.
- 4.- Cuerpos salientes.

Se permiten los cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

- Su vuelo máximo será de 0,40 metros y se colocará un balcón por cada hueco vertical. La longitud de dichos balcones no podrá superar los 1,80 metros.





- Estos voladizos se resolverán con losas de piedra o forjados de espesor máximo 12 cm, rematando sus bordes preferentemente con molduras.
- El cerramiento de los balcones se efectuará mediante barandillas metálicas de componente vertical en su composición, acabados en color negro u oscuro mate, recomendándose la recuperación de elementos de derribo de forja o fundición.
- 5.- Elementos salientes.

Se prohíbe la construcción de marquesinas y parasoles.

Se permite la colocación de toldos, siempre que se sitúen exclusivamente en los huecos de fachada sin sobresalir del ancho de éstos. En ningún caso los toldos cortarán las líneas de impostas, cornisas, jambas ni elementos decorativos de la fachada.

Artículo 86.- (modificado por la Modificación puntual nº2/01 del Plan General de Ordenación Municipal Urbana de Cox-Alicante) Condiciones de uso.

1.- El uso característico en el residencial.

Como usos compatibles se admiten:

- a) Industrial: Todas las actividades indicadas en el Art. 20 del anejo 1.
- Almacenaje
- Talleres de reparación
- Talleres domésticos
- Producción artesanal

La superficie máxima para dichas actividades no superará los 120 m2.

- b) Terciario: Sin limitación, excepto para actividades calificadas como peligrosas.
- Hospedaje.
- Comercio. Superficie máxima 240 m2.
- Oficinas.
- Salas de reunión en planta baja y en planta piso primero cuando esté vinculada a la planta baja. Superficie máxima 240 m2.
- c) Equipamientos y servicios urbanos:

Se permiten en todas sus clases.

2.- Usos prohibidos.

Se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas —CNAE 93-aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de diciembre).





Quedan prohibidos en esta clase de suelo los usos relacionados con servicios Funerarios y/o Sanitarios Mortuorios, así como los relacionados con destino a Salas de Fiestas, Discoteca, Salas de Baile y similares, que sólo podrán autorizarse en el Suelo Urbano Industrial.

- PARÁMETROS DEL PRI-1

SUPERFICIE TOTAL : 27.615 m2

 VIARIO
 :
 6.532 m2

 DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS......
 :
 75 viv./Ha

NOTA.- Dado el grado de consolidación por preexistencia de la edificación y grado de urbanización, el PRI-1 podrá ser desarrollado por actuaciones aisladas si bien es recomendable el distinguir éstas de las actuaciones integradas, que en todo caso fijará el propio PRI.





CAPITULO XI.- CONDICIONES PARTICULARES DEL PRI-2. (Ver ANEJO №10.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL SECTOR 49359 (PRI-2) DEL P.G.O.M.U DE COX)

Artículo 87.- Ámbito y uso característicos.

- 1.- Comprende la zona señalada en el plano de clasificación de Suelo nº 4 con el Código PRI-2.
- 2.- El uso característico es el residencial.
- 3.- Normativa General: se estará a lo dispuesto en el art. 15.2.b de la presente normativa.

Artículo 88.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en su modalidad de edificación en manzana cerrada densa (Art. 70 y 71) admitiéndose igualmente las tipologías definidas en los Art. 72, 73, 74 y 75 de la presente normativa.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 120 m2 con una fachada mínima de 6 m, con las siguientes excepciones:

- a) Los solares edificados a la aprobación del presente Plan General.
- b) Los solares sin edificar existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General cuyos linderos estén edificados.
- Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos laterales serán, asimismo, alcanzados por la edificación.

Se permiten retranqueos.

- 4.- Alturas.
- a) La altura máxima de la edificación permitida es la regulada en los Art. 70, 71, 72, 73, 74 y 75 de la presente normativa.

Artículo 89.- Condiciones de uso.

Regirán las mismas condiciones que las fijadas con carácter general para todo el suelo urbano.

- PARÁMETROS DEL PRI-2

 SUPERFICIE TOTAL
 :
 22.270 m2

 VIARIO
 :
 6.532 m2

NOTA.- El PRI-2 deberá ser acometido por el Régimen de Actuación Integrada que abarcará la totalidad de la zona delimitada como PRI-2 en el plano nº 4 del P.G.O.M.U.





TITULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO DE USO RESIDENCIAL.-

Sección 1.- Condiciones Comunes.

Artículo 90.- Ámbito y usos característicos.-

- a) Comprenden las zonas U.E.1, U.E.2, U.E.3, U.E.6, U.E.7 y U.E.8, los terrenos señalados en los planos números 10, 11, 12, 15, 16 y 17.
- b) El uso característico en todas ellas es el residencial.

Artículo 91.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamiento.-

a) Los suelos destinados a equipamiento incluidos en dichas áreas se ajustarán a los siguientes parámetros.

- Tipo de ordenación: Edificación aislada.

Edificabilidad máxima: 1 m2/m2.
 Nº máximo de plantas: dos (8 mts.)

- Ocupación máxima: 70 %

b) Usos. Se admiten los siguientes

- Docente.
- Cultural
- Social
- Sanitario
- Deportivo
- Religioso

En cuanto a la sustitución de los usos previstos de suelo dotacional en las U.E, de suelo urbanizable pormenorizado se estará a lo dispuesto en el Art. 58.4. A) y B) de L.R.A.U.

c) En el diseño de todas las edificaciones integrantes del sistema de equipamiento comunitario se garantizará las condiciones de accesibilidad, con estricto cumplimiento del Decreto 193/1.988, de 12 de Diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, y la Ley 1/1998 de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana

Artículo 92.- Parcelaciones y Reparcelaciones.-

- 1.- Todas las parcelas darán frente a suelos calificados como sistema viario o sistema de espacios libres, con un frente de fachada que cumpla el mínimo fijado para cada zona.
- 2.- No se permitirán parcelas cuyos linderos laterales formen con la alineación exterior o interior, ángulos menos de 75 grados.





Artículo 93.- Número máximo de viviendas.-

El número máximo de viviendas que se pueden construir en cada manzana viene señalado en los planos relacionados en el Art. 87 anterior.

- Condiciones particulares de la zona U.E. 1.

La Unidad de Ejecución 1 deja de pertenecer a estas Normas Urbanísticas tras procedimiento de alteración de sus respectivos términos municipales en los tramos en que eran colindantes, que fue aprobado por Decreto 88/2004, de 28 de mayo, del Consell de la Generalitat (DOCV nº 4765 de fecha 01/06/2004; BOE nº 182 de fecha 29/07/2004).

Artículo 94.- Condiciones de volumen.-

1.- Tipos de ordenación.- El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en la modalidad de edificación en manzana cerrada densa. Artículos del 44 al 51, ambos inclusive, y Artículo 70 y 71 de la Normativa Urbanística.

También se admiten las Tipologías de vivienda unifamiliar aislada, agrupada y pareada definida en el Art. 72, 73 y 74 de la Normativa Urbanística, si bien el establecimiento de esta Tipología se deberá implantar por manzanas completas, pudiendo el Ayuntamiento exigir la previa realización de un estudio de detalle que abarcaría la manzana completa objeto de estas tipologías.

- 2.- Parcela.- Se fija una parcela mínima de 120 m2 con una fachada mínima de 6 m. para la tipología de manzana cerrada densa, según art. 70 y 71 de la Normativa Urbanística. Que será de 400 m2, 200 m2, y 480 m2, si las tipologías son las de vivienda unifamiliar aislada o pareada y agrupada respectivamente según art. 72, 73 y 74 de la normativa urbanística.
- 3.- Alineaciones.- El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en los art. 44, 72.3 y 73.2.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.- La altura máxima permitida es de dos plantas, con una altura reguladora máxima de 7,50 mts. Permitiéndose lo regulado en los Artículos 70.8, 72.6 y 73.5.

Artículo 95.- Condiciones Estéticas e Higiénicas.-

Regirán las condiciones fijadas en los Artículos 70.9, 72.10 y 73.8 de estas normas.

Artículo 96.- (modificado por la Modificación puntual nº2/01 del Plan General de Ordenación Municipal Urbana de Cox-Alicante) Condiciones de uso.-

- 1.- El uso Característicos el residencial.
- 2.- Usos compatibles y prohibidos: Regirán las condiciones fijadas en los Artículos 71 y 74 de estas normas.
- 3.- Dotación aparcamientos: Una plaza de aparcamiento por vivienda.

(Afectado por modificación de artículo 71)





Artículo 97.- Aprovechamiento tipo y edificabilidad bruta (IEB).-

La U.E. 1 constituye un área de reparto especifica cuyo aprovechamiento tipo que se justifica en la memoria es igual a 1,068 m2T/m2S (con 0,641 m2T/m2S para uso residencial y 0,427 m2T/m2S para uso terciario).

La edificabilidad de la U.E. nº1 coincide con el AT y es igual a 0,641 m2T/m2S para uso residencial y 0,427 m2T/m2S para usos terciarios.

- Condiciones particulares de la zona U.E. 2,- (Ver ANEJO №17.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE EJECUCIÓN №2 (U.E.-2) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL URBANA DE COX (ALICANTE))

Artículo 98.- Condiciones de volumen.-

1.- Tipos de ordenación.- El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en la modalidad de edificación en manzana cerrada densa. Artículos del 44 al 51 inclusive y artículos 70 y 71 de la Normativa Urbanística.

También se admiten las Tipologías de vivienda unifamiliar aislada, agrupada y pareada definida en el Art. 72, 73 y 74 de la Normativa Urbanística, si bien el establecimiento de esta tipología se deberá implantar por manzanas completas, pudiendo el Ayuntamiento exigir la previa realización de un estudio de detalle que abarcaría la manzana completa objeto de estas tipologías.

- 2.- Parcela.- Se fija una parcela Mínima de 120 m2 con una fachada Mínima de 6 m. para la Tipología de manzana cerrada densa, según art. 70 y 71 de la Normativa Urbanística. Que será de 400 m2, 200 m2, y 480 m2, si las tipologías son las de vivienda unifamiliar aislada o pareada y agrupada respectivamente según art. 72, 73 y 74 de la normativa Urbanística.
- 3.- Alineaciones.- El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en los art. 44, 72.3 y 73.2.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.- La altura máxima permitida es de dos plantas, con una altura reguladora máxima de 7,50 m. Permitiéndose lo regulado en los Artículos 70.8, 72.6 y 73.5.

Artículo 99.- Condiciones Estéticas e Higiénicas.-

Regirán las condiciones fijadas en los artículos 70.9, 72.10 y 73.8 de estas normas.

Artículo 100.- (modificado por la Modificación puntual nº2/01 del Plan General de Ordenación Municipal Urbana de Cox-Alicante) Condiciones de uso.-

- 1.- El uso Característico es el residencial.
- 2.- Usos compatibles y prohibidos: Regirán las condiciones fijadas en los Artículos 71 y 74 de estas normas.
- 3.- Dotación aparcamientos: una plaza de aparcamiento por vivienda.





(Afectado por modificación de artículo 71)

Artículo 101.- Aprovechamiento tipo y edificabilidad bruta (IEB).-

La U.E. 2 constituye un área de reparto especifica cuyo aprovechamiento tipo que se justifica en la memoria es igual a 1,102 m2T/m2S (con 0,661 m2T/m2S para uso residencial y 0,441 m2T/m2S para uso terciario).

La edificabilidad de la U.E. nº2 coincide con el AT y es igual a 0,661 m2T/m2S para usos residenciales y 0,441 m2T/m2S para usos terciarios.

- Condiciones particulares de la zona U.E. 3,-

Artículo 102.- Condiciones de volumen.-

1.- Tipos de ordenación.- El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en la modalidad de edificación en manzana cerrada densa. Artículos del 44 al 51 inclusive y artículos 70 y 71 de la Normativa Urbanística.

También se admiten las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, agrupada y pareada definida en el Art. 72, 73 y 74 de la Normativa Urbanística, si bien el establecimiento de esta tipología se deberá implantar por manzanas completas, pudiendo el Ayuntamiento exigir la previa realización de un estudio de detalle que Abarcaría la manzana completa objeto de estas tipologías.

- 2.- Parcela.- Se fija una parcela mínima de 120 m2 con una fachada mínima de 6 m. para la Tipología de manzana cerrada densa, según art. 70 y 71 de la Normativa Urbanística. Que será de 400 m2, 200 m2, y 480 m2, si las tipologías son las de vivienda unifamiliar aislada o pareada y agrupada respectivamente según art. 72, 73 y 74 de la normativa urbanística.
- 3.- Alineaciones.- El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en los art. 44, 72.3 y 73.2.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.- La altura máxima permitida es de dos plantas, con una altura reguladora máxima de 7,50 m. Permitiéndose lo regulado en los Artículos 70.8, 72.6 y 73.5.

Artículo 103.- Condiciones Estéticas e Higiénicas.-

Regirán las condiciones fijadas en los artículos 70.9, 72.10 y 73.8 de estas normas.

Artículo 104.- (modificado por la Modificación puntual nº2/01 del Plan General de Ordenación Municipal Urbana de Cox-Alicante) Condiciones de uso.-

- 1.- El uso Característico es el residencial.
- 2.- Usos compatibles y prohibidos: Regirán las condiciones fijadas en los Artículos 71 y 74 de estas normas.





3.- Dotación aparcamientos: una plaza de aparcamiento por vivienda.

(Afectado por modificación de artículo 71)

Artículo 105.- Aprovechamiento tipo y edificabilidad bruta (IEB).-

La U.E. 3 constituye un área de reparto especifica cuyo aprovechamiento tipo que se justifica en la memoria es igual a 1,391 m2T/m2S (con 0,835 m2T/m2S para uso residencial y 0,556 m2T/m2S para uso terciario).

La edificabilidad de la U.E. nº3 coincide con el AT y es igual a 0,835 m2T/m2S para usos residenciales y 0,441 m2T/m2S para usos terciarios.

- Condiciones particulares de la zona U.E. 6,-

Artículo 106.- Condiciones de volumen.-

1.- Tipos de ordenación.- El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en la modalidad de edificación en manzana cerrada densa. Artículos del 44 al 51 inclusive y artículos 70 y 71 de la Normativa Urbanística.

También se admiten las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, agrupada y pareada definida en el Art. 72, 73 y 74 de la Normativa Urbanística, si bien el establecimiento de esta tipología se deberá implantar por manzanas completas, pudiendo el Ayuntamiento exigir la previa realización de un estudio de detalle que abarcaría la manzana completa objeto de estas tipologías.

- 2.- Parcela.- Se fija una parcela mínima de 120 m2 con una fachada mínima de 6 m. para la tipología de manzana cerrada densa, según art. 70 y 71 de la Normativa Urbanística. Que será de 400 m2, 200 m2, y 480 m2, si las tipologías son las de vivienda unifamiliar aislada o pareada y agrupada respectivamente según art. 72, 73 y 74 de la normativa urbanística.
- 3.- Alineaciones.- El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en los art. 44, 72.3 y 73.2.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.- La altura máxima permitida es de dos plantas, con una altura reguladora máxima de 7,50 m. Permitiéndose lo regulado en los Artículos 70.8, 72.6 y 73.5.

Artículo 107.- Condiciones Estéticas e Higiénicas.-

Regirán las condiciones fijadas en los artículos 70.9, 72.6 y 73.5 de estas normas.

Artículo 108.- (modificado por la Modificación puntual nº2/01 del Plan General de Ordenación Municipal Urbana de Cox-Alicante) Condiciones de uso.-

- 1.- El uso Característico es el residencial.
- 2.- Usos compatibles y prohibidos: regirán las condiciones fijadas en los artículos 71 y 74 de estas normas.





3.- Dotación aparcamientos: una plaza de aparcamiento por vivienda.

(Afectado por modificación de artículo 71)

Artículo 109.- Aprovechamiento tipo y edificabilidad bruta (IEB).-

La U.E. 6 constituye un área de reparto especifica cuyo aprovechamiento tipo que se justifica en la memoria es igual a 1,193 m2T/m2S (con 0,716 m2T/m2S para uso residencial y 0,477 m2T/m2S para uso terciario).

La edificabilidad de la U.E. nº6 coincide con el AT y es igual a 0,716 m2T/m2S para usos residenciales y 0,477 m2T/m2S para usos terciarios.

Artículo 109.1.- Medidas correctoras.-

Del Estudio Hidrológico realizado, desarrollado en el Anexo A-5 de la memoria se desprende que para este Sector se deben introducir las medidas correctoras específicas que se describen a continuación:

- 1. El viario del Plan Parcial será del tipo bombeo invertido.
- 2. Las edificaciones se elevarán de la cota de rasante media de parcela una altura mínima de 0.50 mts.
- 3. Se prohíbe la construcción de plantas de sótano y semisótano.

Todos estos condicionantes y los que el Ayuntamiento considere oportunos se impondrán al Programa que desarrolle la correspondiente Actuación integrada.





- Condiciones particulares de la zona U.E. 7 (Ver ANEJO №18.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN №7 (U.E.-7) DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE))

Artículo 110.- Condiciones de volumen.-

1.- Tipos de ordenación.- El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en la modalidad de edificación en manzana cerrada densa. Artículos del 44 al 51, ambos inclusive, y artículos 70 y 71 de la Normativa Urbanística.

También se admiten las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, agrupada y pareada definida en el Art. 72, 73 y 74 de la Normativa Urbanística, si bien el establecimiento de esta tipología se deberá implantar por manzanas completas, pudiendo el Ayuntamiento exigir la previa realización de un estudio de detalle que abarcaría la manzana completa objeto de estas tipologías.

- 2.- Parcela.- Se fija una parcela mínima de 120 m2 con una fachada mínima de 6 m. para la tipología de manzana cerrada densa, según art. 70 y 71 de la Normativa Urbanística. Que será de 400 m2, 200 m2, y 480 m2, si las tipologías son las de vivienda unifamiliar aislada o pareada y agrupada respectivamente según art. 72, 73 y 74 de la normativa urbanística.
- 3.- Alineaciones.- El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en los art. 44, 72.3 y 73.2.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.- La altura máxima permitida es de dos plantas, con una altura reguladora máxima de 7,50 m. Permitiéndose lo regulado en los Artículos 70.8, 72.6 y 73.5.

Artículo 111.- Condiciones Estéticas e Higiénicas.-

Regirán las condiciones fijadas en los Artículos 70.9, 72.10 y 73.8 de estas normas.

Artículo 112.- (modificado por la Modificación puntual nº2/01 del Plan General de Ordenación Municipal Urbana de Cox-Alicante) Condiciones de uso.-

- 1.- El uso Característico es el residencial.
- 2.- Usos compatibles y prohibidos: regirán las condiciones fijadas en los Artículos 71 y 74 de estas normas.
- 3.- Dotación aparcamientos: una plaza de aparcamiento por vivienda.

(Afectado por modificación de artículo 71)

Artículo 113.- Aprovechamiento tipo y edificabilidad bruta (IEB).-

La U.E. 7 constituye un área de reparto especifica cuyo aprovechamiento tipo que se justifica en la memoria es igual a 0,9874 m2T/m2S (con 0,592 m2T/m2S para uso residencial y 0,395 m2T/m2S para uso terciario).

La edificabilidad de la U.E. nº7 coincide con el AT y es igual a 0,592 m2T/m2S para usos residenciales y 0,395 m2T/m2S para usos terciarios.





- Condiciones particulares de la zona U.E. 8- (Ver ANEJO №21.- NORMATVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN №8 (U.E. 8) DEL P.G.O.M.U DE COX (ALICANTE))

Artículo 114.- Condiciones de volumen.-

1.- Tipos de ordenación.- El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en la modalidad de edificación en manzana cerrada densa. Artículos del 44 al 51, ambos inclusive, y artículos 70 y 71 de la Normativa Urbanística.

También se admiten las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, agrupada y pareada definida en el Art. 72, 73 y 74 de la Normativa Urbanística, si bien el establecimiento de esta tipología se deberá implantar por manzanas completas, pudiendo el Ayuntamiento exigir la previa realización de un estudio de detalle que abarcaría la manzana completa objeto de estas tipologías.

- 2.- Parcela.- Se fija una parcela mínima de 120 m2 con una fachada mínima de 6 m. para la tipología de manzana cerrada densa, según art. 70 y 71 de la Normativa Urbanística. Que será de 400 m2, 200 m2, y 480 m2, si las tipologías son las de vivienda unifamiliar aislada o pareada y agrupada respectivamente según art. 72, 73 y 74 de la normativa urbanística.
- 3.- Alineaciones.- El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en los art. 44, 72.3 y 73.2.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.- La altura máxima permitida es de dos plantas, con una altura reguladora máxima de 7,50 m. Permitiéndose lo regulado en los Artículos 70.8, 72.6 y 73.5.

Artículo 115.- Condiciones Estéticas e Higiénicas.-

Regirán las condiciones fijadas en los Artículos 70.9, 72.10 y 73.8 de estas normas.

Artículo 116.- (modificado por la Modificación puntual nº2/01 del Plan General de Ordenación Municipal Urbana de Cox-Alicante) Condiciones de uso.-

- 1.- El uso Característico es el residencial.
- 2.- Usos compatibles y prohibidos: regirán las condiciones fijadas en los Artículos 71 y 74 de estas normas.
- 3.- Dotación aparcamientos: una plaza de aparcamiento por vivienda.

(Afectado por modificación de artículo 71)

Artículo 117.- Aprovechamiento tipo y edificabilidad bruta (IEB).-

La U.E. 8 constituye un área de reparto especifica cuyo aprovechamiento tipo que se justifica en la memoria es igual a 1,1369 m2T/m2S (con 0,682 m2T/m2S para uso residencial y 0,4549 m2T/m2S para uso terciario).





La edificabilidad de la U.E. nº8 coincide con el AT y es igual a 0,682 m2T/m2S para usos residenciales y 0,4549 m2T/m2S para usos terciarios.

TITULO 5.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO DE USO INDUSTRIAL.

Artículo 118.- Ámbito y uso Característico.-

- 1.- Comprende las Unidades de Ejecución nº 4, 5, 9.1, 9.2 y 10 referenciadas en los planos nº 13, 14, 18 y 19.
- 2.- El uso característico es el industrial.

Artículo 119.- <u>Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamiento.-</u>

Los suelos derivados a equipamientos incluidos en dicha zona se regularán por lo fijado en el Art. 81 de las presentes normas.

Artículo 120.- Condiciones de volumen.-

- 1.- Tipo de ordenación.- el tipo de ordenación es el de edificación abierta en la modalidad de edificación aislada. Se entiende por edificación abierta-aislada aquella edificación que está exenta en el interior de la parcela, sin que, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella, no obstante podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial con el colindante para proceder de la misma forma, dicho adosamiento podrá alcanzar el testero de la parcela.
- 2.- Parcela.- Se fija una parcela mínima de 600 m2 con una fachada mínima de 20 metros. La fachada de la edificación guardará un retranqueo de 5 metros a la alineación exterior, salvo las casetas de portería y control de acceso que podrán situarse con frente en la alineación exterior en una longitud máxima de 3 metros. Estas edificaciones también podrán adosarse a los linderos laterales y al testero de la parcela.

El retranqueo al resto de linderos será de tres metros, salvo en los casos de actuación conjunta de dos o más parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, la distancia mínima entre edificaciones dentro de la misma parcela será de tres metros.

- 3.- Ocupación.- La ocupación máxima de parcela se fija en el 75 %.
- 4.- Edificabilidad.- La edificabilidad máxima será de 1,40 m2/m2 (parcela neta).
- 5.- Altura.- La altura máxima permitida es de dos (2) plantas con una altura reguladora de ocho metros. La altura máxima de la cubierta no podrá superar los once metros.

Se exceptúan de estos límites las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuera necesario.

- 6.- Situación de los aparcamientos.- Se admitirá su ubicación en el espacio libre de parcela cuando el mismo reúna las condiciones necesarias para admitir dicho uso.
- 7.- Condiciones estéticas.-
- 1.- El diseño y materiales de fachadas es libre. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de un metro de la fachada.





- 2.- el diseño y materiales de las medianerías, aunque estas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.
- 3.- El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior no tendrá elementos opacos de altura superior a 0,50 m.
- 8.- Condiciones de uso (usos compatibles).
- 1.- El uso característico es el industrial. Como usos compatibles se admiten los siguientes:
- a) Residencial: se admite una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas, cuyo titular será el mismo que el de la instalación industrial.
- b) Terciario: Se admite el alojamiento temporal en parcela y edificio exclusivo. Los usos de comercio y oficinas también son admitidos, inclusive coexistiendo en una misma parcela o en un mismo edificio siempre que en dicha parcela solamente se den los mencionados usos comercial y/o oficinas.
- c) Se permitirá la instalación de industrias de todas las clases, salvo la excepción de distancias por proximidad a núcleos de población establecida en el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas vigente y Ley 3/1.989 de la Generalitat Valenciana.
- 9.- Aprovechamientos tipos.- La U.E. 4 constituye un área de reparto específica, cuyo aprovechamiento tipo es 1,090 m2T/m2S, la U.E. 5 constituye un área de reparto específica, cuyo aprovechamiento tipo es 1,0726 m2T/m2S, la U.E. 9.1 constituye un área de reparto específica, cuyo aprovechamiento tipo es 0,8154 m2T/m2S, la U.E. 9.2 constituye un área de reparto específica, cuyo aprovechamiento tipo es 0,9234 m2T/m2S y la U.E. 10 constituye un área de reparto específica, cuyo aprovechamiento tipo es 1,0055 m2T/m2S.
- 10.- Criterios de ordenación estructural.

El desarrollo de la U.E. nº 10 deberá sufragar la parte correspondiente que se le adjudique de la actuación sobre la carretera. N-340 definida en el artículo 234 de la presente Normativa Urbanística.





TITULO 6.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO.

Artículo 121.- Generalidades.

Se contienen en este título una serie de condiciones exigibles a cada una de las Unidades de Ejecución del suelo urbanizable pormenorizado, para el desarrollo de las mismas.

Dado que se trata en todos los casos (excepto la U.E. 7 Industrial) de unidades colindantes con el suelo urbano, las condiciones exigibles a las mismas son mínimas, limitándose por lo general a garantizar la conexión con la red viaria y las infraestructuras existentes. De manera general cada una de las Unidades de Ejecución debe garantizar la ejecución de las infraestructuras de la red básica grafiadas en los planos nº 18 y 19, que conectan dichas áreas con el resto de la trama.

Artículo 122.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. 1. Residencial.

La Unidad de Ejecución 1 deja de pertenecer a estas Normas Urbanísticas tras procedimiento de alteración de sus respectivos términos municipales en los tramos en que eran colindantes, que fue aprobado por Decreto 88/2004, de 28 de mayo, del Consell de la Generalitat (DOCV nº 4765 de fecha 01/06/2004; BOE nº 182 de fecha 29/07/2004).

Los programas que se elaboren para el desarrollo de la Unidad de Ejecución, U.E. 1, garantizarán la ejecución simultánea de la conducción de alcantarillado de diámetro 300 - 350 mm prevista por el vial longitudinal central, así como su conexión a la red de saneamiento existente. Así mismo, se garantizará la ejecución de las conducciones de agua potable de la red básica grafiada en el plano nº 18, perimetrales e interiores a cada una de ellas.

Artículo 123.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. 2. Residencial.

Los programas que se elaboren para el desarrollo de la Unidad de Ejecución U.E. 2, garantizarán la ejecución simultánea de las conducciones de agua potable de la red básica grafiada en el plano nº 18, perimetrales o interiores a cada una de ellas y del ramal de alcantarillado de diámetro 350 mm de la red básica previsto por el borde de dicha área, Así como su conexión con el resto de la red por la parte inferior, colindante con la U.E. 3.

Artículo 124.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. 3. Residencial.

En dicha unidad deberá garantizarse la ejecución de la conducción de alcantarillado de diámetro 300 mm, que llega hasta el cruce central de la unidad, desde donde conectará con el alcantarillado existente. Así mismo garantizará la ejecución de las conducciones de agua potable de la red básica grafiada en el plano nº 18, paralelas a la unidad.

Artículo 125.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. 4. Industrial.

Las dos calles principales de dicha unidad ya poseen los servicios de abastecimiento (diámetro 80 mm), por tanto, el desarrollo de dicha unidad de ejecución exige la urbanización simultánea de la calle restante, Así como la conducción de alcantarillado de diámetro 300 mm prevista. Así mismo se garantizará la ejecución de la red básica de agua potable de diámetro 100 mm y su conexión con el resto de la red existente.





Artículo 126.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. 5. Industrial.

Dado que en dicha unidad ya existen los servicios de alcantarillado (diámetro 300 mm) y abastecimiento (diámetro 100 mm), en un 20% aproximadamente, para el desarrollo de dicha unidad de ejecución es condición necesaria que previa o simultáneamente se ejecute el aproximadamente 80% restante, garantizando la ejecución de la red básica de agua potable de diámetro 100 mm que bordea la zona, y su conexión con el resto de la red. Así mismo garantizará las conexiones perimetrales en su borde de conexión con la UE. 9.

Artículo 127.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. 6. Residencial.

El desarrollo de la unidad de ejecución prevista en dicha área garantizará la ejecución de todas las infraestructuras tanto perimetrales como interiores a la misma, así como sus conexiones con el resto de la trama.

Artículo 128.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. 7. Residencial.

El desarrollo de la unidad de ejecución prevista en dicha área garantizará la ejecución de todas las infraestructuras tanto perimetrales como interiores a la misma, así como sus conexiones con el resto de la trama.

Artículo 129.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. 8. Residencial.

El desarrollo de la unidad de ejecución prevista en dicha área garantizará la ejecución de todas las infraestructuras tanto perimetrales como interiores a la misma, así como sus conexiones con el resto de la trama.

Artículo 130.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. 9. Industrial.

El desarrollo de la unidad garantizará la ejecución de todas las infraestructuras internas y perimetrales resolviendo las conexiones con la U.E. 5 .

Artículo 131.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. 10. Industrial.

El desarrollo de la unidad además de garantizar la ejecución de todas las infraestructuras internas deberá coordinar la ejecución de las perimetrales con las obras de urbanización actualmente en ejecución del denominado Suelo S.U.G. 5.





TITULO 7.- CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO.

Artículo 132.- (modificado por la Modificación Puntual para subsectorización del sector S-1 del PGOMU de Cox (Alicante) en los sectores urbanizables no pormenorizados S1-1 y S1-2, la Modificación Puntual nº2 para redefinición de los parámetros de edificabilidad del sector urbanizable no pormenorizado S1-1 de Cox (Alicante) y la Modificación Puntual del sector "S-3" del P.G.O.M.U de Cox (Alicante)) Generalidades y Sectores.-

Para el suelo urbanizable no pormenorizado, este Plan General establece para la fijación de los sistemas locales, a través del correspondiente Plan Parcial, los estándares correspondientes a los diversos sectores, que en todo caso tienen la condición de mínimos. Se señalan a su vez los índices de edificabilidad, el tipo de ordenación y determinadas condiciones que, deberán ser completadas en los respectivos planes parciales.

También y para cada sector se señalan los usos permitidos y los incompatibles, y determinados criterios de ordenación estructural para el desarrollo de los mismos.

Los distintos sectores de suelo urbanizable no pormenorizado son:

a) Residenciales: S1.1, S1.2, S2, S3.1, S4, S5, S9, S11, S12 y S13

b) Industriales Terciarios: S3.2, S6, S6.1, S7, S8 y S10

Sección 1.- Sector S1. El Germinado.-(Ver № . ANEJO №8. -NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1.1 DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO S1 DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE) Y ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUBSECTOR S1-1 DE COX (ALICANTE) A LA REALIDAD EXISTENTE Y ANEJO №20.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-1.2. DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE))

Artículo 133.- (modificado por la Subsanación de error material de los artículos 133, 188 y 202, la Modificación Puntual para subsectorización del sector S-1 del PGOMU de Cox (Alicante) en los sectores urbanizables no pormenorizados S1-1 y S1-2, la Modificación Puntual nº2 para redefinición de los parámetros de edificabilidad del sector urbanizable no pormenorizado S1-1 de Cox (Alicante) y la Modificación Puntual para subsanación de errores respecto al sector urbanizable no pormenorizado S1-2 del PGOMU de Cox (Alicante). Ámbito y uso característico.

1.- El ámbito del sector S 1-1 y del sector S 1-2 es el que viene delimitado en el plano nº4. I de la "Modificación puntual para subsectorización del sector SI del PGOMU de Cox (Alicante) en los sectores urbanizables no pormenorizados S1-1 y S1-2".

La superficie total del sector SI-1 es de 9.51 Ha y se desarrollará en una Unidad de Ejecución.

La superficie total del sector SI-2 es de 5.23 Ha y se desarrollará en una Unidad de Ejecución.

2.- El uso característico de ambos sectores es el Residencial.

Artículo 134.- (modificado por la Modificación Puntual para subsectorización del sector S-1 del PGOMU de Cox (Alicante) en los sectores urbanizables no pormenorizados S1-1 y S1-2 y la Modificación Puntual nº2 para redefinición de los parámetros de edificabilidad del sector urbanizable no pormenorizado S1-1 de Cox (Alicante) Edificabilidad.





- 1. Para el sector S 1-1 se fija una edificabilidad bruta de 0,97 m2/m2 (IEB), con 0,55 m2T/m2S para usos residenciales y 0,42 m2T/m2S para usos terciarios.
- 2.- Para el sector SI-2 se fija una edificabilidad bruta de 1.05 m2/m2 (IEB), con 0,63 m2T/m2S para usos residenciales y 0,42 m2T/m2S para usos terciarios.
- 2.- Para ambos sectores se fija la densidad máxima de viviendas en 40 viviendas por hectárea.

Artículo 135.- (modificado por la Modificación Puntual para subsectorización del sector S-1 del PGOMU de Cox (Alicante) en los sectores urbanizables no pormenorizados S1-1 y S1-2 y la Modificación Puntual nº2 para redefinición de los parámetros de edificabilidad del sector urbanizable no pormenorizado S1-1 de Cox (Alicante) Estándares urbanísticos.-

Los Planes Parciales deberán prever una superficie destinada a espacios libres de parque y jardines y dotaciones públicas (excluido viario), igual o superior a 35 m2 por cada 100 m2 construibles en vivienda sin prejuicio de la posibilidad establecida en el apartado a), del número 3 del Art. 22 de la Ley 6/1.994 de la Generalitat Valenciana, debiendo cumplir en cualquier caso los estándares fijados por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Deberá destinarse a zonas verdes públicas en cada sector, al menos 15 m2 de los 35 m2 exigidos y en todo caso, más del 10% de la superficie total del sector.

La dotación de plazas de aparcamiento previstas por cada Plan Parcial será de una plaza por cada 100 m2 de superficie construida, con un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 136.- (modificado por la Modificación Puntual para subsectorización del sector S-1 del PGOMU de Cox (Alicante) en los sectores urbanizables no pormenorizados S1-1 y S1-2 y la Modificación Puntual nº2 para redefinición de los parámetros de edificabilidad del sector urbanizable no pormenorizado S1-1 de Cox (Alicante) <u>Tipo de ordenación.</u>-

Como tipo de ordenación para ambos sectores se fija el de edificación entre medianeras, en Manzana Cerrada Densa (Art. 70 y 71 de estas Normas), admitiéndose, igualmente, el tipo de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada (Arts. 72, 73 y 74 de estas Normas).

Artículo 137.- (modificado por la Modificación Puntual para subsectorización del sector S-1 del PGOMU de Cox (Alicante) en los sectores urbanizables no pormenorizados S1-1 y S1-2 y la Modificación Puntual nº2 para redefinición de los parámetros de edificabilidad del sector urbanizable no pormenorizado S1-1 de Cox (Alicante) Condiciones de la edificación.-

- Se fija una parcela mínima para ambos sectores de:

120 m2 para la edificación entre medianeras en Manzana Cerrada Densa.

400 m2 para vivienda unifamiliar aislada.

200 m2 para vivienda unifamiliar pareada.

480 m2 para vivienda unifamiliar agrupada.

- La altura máxima para ambos sectores se fija en dos plantas y 7,50 m. de altura reguladora.
- La ocupación máxima de parcela para ambos sectores será del 100% en la tipología de Manzana Cerrada Densa y del 50% en las demás tipologías.





En ambos sectores, para las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada, éstas, se deberán implantar por manzanas completas pudiendo el Ayuntamiento exigir la previa realización de un estudio de detalle que abarcaría la manzana completa objeto de estas tipologías (artículo 75 de la normativa vigente).

Artículo 138.- (modificado por la Modificación Puntual para subsectorización del sector S-1 del PGOMU de Cox (Alicante) en los sectores urbanizables no pormenorizados S1-1 y S1-2, Modificación Puntual nº 2/01 del Plan General de ordenación municipal urbana de Cox-Alicante y la Modificación Puntual nº2 para redefinición de los parámetros de edificabilidad del sector urbanizable no pormenorizado S1-1 de Cox (Alicante) Condiciones de uso.-

Se admiten los usos definidos en los Arts. 71, 74 y 75 de estas Normas, admitiéndose, también, los de hospedaje y equipamientos.

Quedan prohibidos en esta clase de suelo los usos relacionados con servicios Funerarios y/o Sanitarios Mortuorios, así como Jos relacionados con destino a Salas de Fiestas, Discoteca, Salas de Baile y similares, que sólo podrán autorizarse en los Sectores 3,6, 6.1,7,8 y 10 del Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

Artículo 139.- (modificado por la Modificación Puntual para subsectorización del sector S-1 del PGOMU de Cox (Alicante) en los sectores urbanizables no pormenorizados S1-1 y S1-2 y la Modificación Puntual nº2 para redefinición de los parámetros de edificabilidad del sector urbanizable no pormenorizado S1-1 de Cox (Alicante) Criterios de ordenación estructural.-

Los Planes parciales que desarrollarán cada uno de los Sectores deberán tener en cuenta la interrelación y los problemas de borde con los suelos urbanizables colindantes (en el T.M. de Granja de Rocamora, U.E. nº 6 y sector S1.- El Pintaor), a fin de asegurar la integración entre ambos, en el plano nº 4.1 de este Plan. se grafían unos viales que de manera indicativa deben considerarse como ejes estructurales de la trama viaria.

Para ambos sectores se establece como condicionante para la ejecución de los correspondientes Planes Parciales la conexión de las respectivas redes de alcantarillado, abastecimiento y electrificación, con las redes existentes del núcleo urbano de Cox y con el de Granja de Rocamora a fin de optimizarlas. Todos estos condicionantes se impondrán a los Programas que desarrollen cada una de las Actuaciones Integradas.

Para ambos sectores se establece como condicionante el que se deberá ejecutar el vial de separación entre el sector SI-1 y el sector SI-2 completo en el primer sector de ellos que se desarrolle, sin perjuicio de a quién corresponda asumir su coste.

Artículo 140.- (modificado por la Modificación Puntual para subsectorización del sector S-1 del PGOMU de Cox (Alicante) en los sectores urbanizables no pormenorizados S1-1 y S1-2 y la Modificación Puntual nº2 para redefinición de los parámetros de edificabilidad del sector urbanizable no pormenorizado S1-1 de Cox (Alicante) Aprovechamiento tipo.-

- I.- Para el sector SI-1 se fija un aprovechamiento tipo de 0.97 m2/m2 (IEB), con 0,55 m2T/m2S para usos residenciales y 0,42 m2T/m2S para usos terciarios.
- 2.- Para el sector SI-2 se fija un aprovechamiento tipo de 1.05 m2/m2 (IEB), con 0,63 m2T/m2S para usos residenciales y 0,42 m2T/m2S para usos terciarios.

Para ambos sectores el aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta del sector.





DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El desarrollo de los suelos urbanizables no pormenorizados, quedará supeditado a la disponibilidad de recursos hídricos, así como a la confirmación del órgano gestor de la EDAR de la admisión para el tratamiento del incremento de volúmenes de cada uno de los sectores.

Así mismo, para la autorización de cualquier actividad y especialmente en el desarrollo de los suelos urbanizables, se tendrá en cuenta la posible afección a cualquiera de las dos vías pecuarias clasificadas en el término municipal, proyectando la ordenación de modo que se respete en su integridad la anchura total, de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Sección 2.- Sector S2. La Hoya.-

Artículo 141.- Ámbito y uso característico.-

- 1.- El ámbito del sector viene grafiado en el plano nº 4.2, dispone de una superficie igual a 6,69 Has. y se desarrollará en un único Plan Parcial.
- 2.- El uso característico es el residencial.

Artículo 142.- Edificabilidad.

- 1.- Se fija una edificabilidad bruta de 1,05 m2/m2 (IEB), con 0,63 m2T/m2S para usos residenciales y 0,42 m2T/m2S para usos terciarios.
- 2.- Se fija la densidad máxima de viviendas en 35 viviendas por hectárea.

Artículo 143.- Estándares urbanísticos.-

El Plan Parcial deberá prever una superficie destinada a espacios libres de parque y jardines y dotaciones públicas (excluido viario), igual o superior a 35 m2 por cada 100 m2 construibles en vivienda sin prejuicio de la posibilidad establecida en el apartado a), del número 3 del Art. 22 de la Ley 6/1.994 de la Generalitat Valenciana.

Deberá destinarse a zonas verdes públicas, al menos 15 m2 de los 35 m2 exigidos y en todo caso, mas del 10% de la superficie total del sector.

La dotación de plazas de aparcamiento previstas por el Plan Parcial será de una plaza por cada 100 m2 de superficie construida, con un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 144.- Tipo de ordenación.-

Como tipo de ordenación se fija el de edificación entre medianeras, en Manzana Cerrada Densa (Art. 70 y 71 de estas Normas), admitiéndose, igualmente, el tipo de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada (Arts. 72, 73 y 74 de estas Normas).

Artículo 145.- Condiciones de la edificación.-

- Se fija una parcela mínima de:





120 m2 para la edificación entre medianeras en Manzana Cerrada Densa.

400 m2 para vivienda unifamiliar aislada.

200 m2 para vivienda unifamiliar pareada.

480 m2 para vivienda unifamiliar agrupada.

- La altura máxima se fija en dos plantas y 7,50 m. de altura reguladora.
- La ocupación máxima de parcela será del 100% en la tipología de Manzana Cerrada Densa y del 50% en las demás tipologías.

Para las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada, éstas, se deberán implantar por manzanas completas pudiendo el Ayuntamiento exigir la previa realización de un estudio de detalle que abarcaría la manzana completa objeto de estas tipologías (artículo 75 de la presente normativa).

Artículo 146.- (modificado por la Modificación Puntual nº 2/01 del Plan General de ordenación municipal urbana de Cox-Alicante) Condiciones de uso.-

Se admiten los usos definidos en los Arts. 71, 74 y 75 de estas Normas, admitiéndose, también, los de hospedaje y equipamientos.

Quedan prohibidos en esta clase de suelo los usos relacionados con servicios Funerarios y/o Sanitarios Mortuorios, así como los relacionados con destino a Salas de Fiestas, Discoteca, Salas de Baile y similares, que sólo podrán autorizarse en los Sectores ~,6, 6:1,7,8 y 10 del Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

Artículo 147.- Criterios de ordenación estructural.-

El Plan Parcial que desarrollará el presente sector deberá situar las secciones obligatorias (zonas verdes y equipamientos) junto a la ladera del castillo de Cox.

El vial de cierre perimetral (antigua circunvalación en las NN.SS.) deberá entroncar con el de cierre del S.U.G. 3 con su misma sección (14 m.) y resolverá su enlace con la ctra. A-320. De igual forma se dará solución a la conducción de aguas para regadío existente.

Todos estos condicionantes y los que el Ayuntamiento considere oportuno se impondrán al Programa que desarrolle la correspondiente Actuación integrada.

Artículo 148.- Aprovechamiento tipo.-

El aprovechamiento tipo se fija en 1,050 m2T/m2S (con 0,63 m2T/m2S para uso residencial y 0,42 m2T/m2S para uso terciario).

El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta del sector.





DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El desarrollo de los suelos urbanizables no pormenorizados, quedará supeditado a la disponibilidad de recursos hídricos, así como a la confirmación del órgano gestor de la EDAR de la admisión para el tratamiento del incremento de volúmenes de cada uno de los sectores.

Así mismo, para la autorización de cualquier actividad y especialmente en el desarrollo de los suelos urbanizables, se tendrá en cuenta la posible afección a cualquiera de las dos vías pecuarias clasificadas en el término municipal, proyectando la ordenación de modo que se respete en su integridad la anchura total, de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Sección 3.- Sector S4.

Artículo 149.- Ámbito y uso característico.-

- 1.- El ámbito del sector viene grafiado en el plano nº 4.2, dispone de una superficie igual a 2,44 Has. y se desarrolla en un único Plan Parcial.
- 2.- El uso característico es el residencial de baja densidad.

Artículo 150.- Edificabilidad.-

- 1.- Se fija la edificabilidad bruta de 0,30 m2/m2.
- 2.- Se fija la densidad máxima de viviendas en 15 viviendas por hectárea.

Artículo 151.- Estándares urbanísticos.-

El Plan Parcial deberá prever una superficie destinada a espacios libres de parque y jardines y dotaciones públicas (excluido viario), igual o superior a 35 m2 por cada 100 m2 construibles en vivienda sin prejuicio de la posibilidad establecida en el apartado a), del número 3 del Art. 22 de la Ley 6/1.994 de la Generalitat Valenciana.

Deberá destinarse a zonas verdes públicas, al menos 15 m2 de los 35 m2 exigidos y en todo caso, más del 10% de la superficie total del sector.

La dotación de plazas de aparcamiento previstas por el Plan Parcial será de una plaza por cada 100 m2 de superficie construida, con un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 152.- <u>Tipo de ordenac</u>ión.-

Como tipo de ordenación se fija el de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada (Arts. 72, 73 y 74 de estas Normas).

Artículo 153.- Condiciones de la edificación.-

Se fija una parcela mínima de:

400 m2 para vivienda unifamiliar aislada.





200 m2 para vivienda unifamiliar pareada.

480 m2 para vivienda unifamiliar agrupada.

Artículo 154.- (modificado por la Modificación Puntual nº 2/01 del Plan General de ordenación municipal urbana de Cox-Alicante) Condiciones de uso.-

Se admiten los siguientes usos: hospedaje, comercial por menor y equipamientos.

Se prohíben los siguientes usos: vivienda colectiva e industrial.

Quedan prohibidos en esta clase de suelo los usos relacionados con servicios Funerarios y/o Sanitarios Mortuorios, así como Jos relacionados con destino a Salas de Fiestas, Discoteca, Salas de Baile y similares, que sólo podrán autorizarse en los Sectores 3,6, 6.1,7,8 y 10 del Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

Artículo 155.- Criterios de ordenación estructural.-

El presente sector no presenta, a priori, ningún condicionante a tener en cuenta. No obstante, el Plan Parcial que desarrollará el sector deberá situar los equipamientos y zonas verdes junto al sector S3 (en el límite del S4) ya que al ser el uso de S3 industrial - terciario poder de esta manera crear una banda de protección entre los diferentes usos de ambos sectores.

Artículo 156.- Aprovechamiento tipo.-

El aprovechamiento tipo se fija en 0,30 m2T/m2S.

El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta del sector.

Sección 4.- Sector S9. (Ver ANEJO №11.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-9 DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO DEL P.G.O.M.U DE COX)

Artículo 157.- Ámbito y uso característico.-

- 1.- El ámbito del sector viene grafiado en el plano nº 9, dispone de una superficie igual a 18,80 Has.
- 2.- El uso característico es el de residencial de baja densidad.

Artículo 158.- Edificabilidad.-

- 1.- Se fija una edificabilidad bruta de 0,35 m2/m2.
- 2.- Se fija la densidad máxima de viviendas en 25 viviendas por hectárea.

Artículo 159.- Tipo de ordenación.-

Como tipo de ordenación se fija el de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada (Arts. 72, 73 y 74 de estas Normas).





Artículo 160.- Condiciones de la edificación.-

Se fija una parcela mínima de:

400 m2 para vivienda unifamiliar aislada.

200 m2 para vivienda unifamiliar pareada.

480 m2 para vivienda unifamiliar agrupada.

Artículo 161.- (modificado por la Modificación Puntual nº 2/01 del Plan General de ordenación municipal urbana de Cox-Alicante) Condiciones de uso.-

Se admiten los siguientes usos: hospedaje, comercial por menor y equipamientos. Se prohiben los siguientes usos: vivienda colectiva e industrial.

Quedan prohibidos en esta clase de suelo los usos relacionados con servicios. Funerarios y/o Sanitarios Mortuorios, así como los relacionados con destino Salas de Fiestas, Discoteca, Salas de Baile y similares, que sólo podrán autorizarse en los Sectores 3,6, 6.1, 7,8 y 10 del Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

Artículo 162.- Criterios de ordenación estructural.-

El Plan Parcial que desarrollará el presente sector deberá prever accesos diferenciados en el Camino de la Sierra.

Resolverá el alcantarillado a través del camino anteriormente mencionado hasta su entronque con el núcleo urbano, denominado "los jaboneros".

Del Estudio Hidrológico realizado, desarrollado en el Anexo A-5 de la memoria se desprende que para este Sector se deben introducir las medidas correctoras específicas que se describen a continuación:

- 1. Creación de un canal interceptor de pluviales, encargado de recoger las aguas de escorrentía procedentes de la Sierra de Callosa (según plano n° 2 del Estudio Hidrológico); a fin de proteger el Sector de las posibles inundaciones provocadas por las mismas.
- 2. La situación de la Zona Verde del Plan Parcial corresponde a la ubicación grafiada del Sector (según plano n° 2 del estudio hidrológico), a fin de laminar el agua recogida por el canal interceptor, y dotando dicha zona de todos los elementos necesarios para tal fin.
- 3. El viario del Plan Parcial será del tipo bombeo invertido.
- 4. Las edificaciones se elevarán de la cota de rasante media de parcela una altura mínima de 0.50 mts.
- 5. Se prohíbe la construcción de plantas de sótano y semisótano.

Todos estos condicionantes y los que el Ayuntamiento considere oportunos se impondrán al Programa que desarrolle la correspondiente Actuación integrada.





Artículo 163.- Aprovechamiento tipo.-

El aprovechamiento tipo se fija en 0,35 m2T/m2S.

El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta del sector.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El desarrollo de los suelos urbanizables no pormenorizados, quedará supeditado a la disponibilidad de recursos hídricos, así como a la confirmación del órgano gestor de la EDAR de la admisión para el tratamiento del incremento de volúmenes de cada uno de los sectores.

Así mismo, para la autorización de cualquier actividad y especialmente en el desarrollo de los suelos urbanizables, se tendrá en cuenta la posible afección a cualquiera de las dos vías pecuarias clasificadas en el término municipal, proyectando la ordenación de modo que se respete en su integridad la anchura total, de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Sección 5.- Sector S11.

El Sector 11 deja de pertenecer a estas Normas Urbanísticas tras el procedimiento de alteración de los términos municipales de Cox y Granja de Rocamora en los tramos en que eran colindantes, que fue aprobado por Decreto 88/2004, de 28 de mayo, del Consell de la Generalitat (DOCV nº 4765 de fecha 01/06/2004; BOE nº 182 de fecha 29/07/2004).

Artículo 164.- Ámbito y uso característico.-

- 1.- El ámbito del sector viene grafiado en el plano nº 8, dispone de una superficie igual a 8,30 Has. y se desarrolla en un único Plan Parcial.
- 2.- El uso característico es el residencial.

Artículo 165.- Edificabilidad.-

- 1.- Se fija la edificabilidad bruta de 1,05 m2/m2 (IEB), con 0,63 m2T/m2S para usos residenciales y 0,42 m2T/m2S para usos terciarios.
- 2.- Se fija la densidad máxima de viviendas en 35 viviendas por hectárea.

Artículo 166.- Estándares urbanísticos.-

El Plan Parcial deberá prever una superficie destinada a espacios libres de parque y jardines y dotaciones públicas (excluido viario), igual o superior a 35 m2 por cada 100 m2 construibles en vivienda sin prejuicio de la posibilidad establecida en el apartado a), del número 3 del Art. 22 de la Ley 6/1.994 de la Generalitat Valenciana.

Deberá destinarse a zonas verdes públicas, al menos 15 m2 de los 35 m2 exigidos y en todo caso, más del 10% de la superficie total del sector.

La dotación de plazas de aparcamiento previstas por el Plan Parcial será de una plaza por cada 100 m2 de superficie construida, con un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.





Artículo 167.- Tipo de ordenación.-

Como tipo de ordenación se fija el de edificación entre medianeras, en manzana cerrada densa (Art. 70 y 71 de estas Normas) admitiéndose el tipo de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada (Arts. 72, 73 y 74 de estas Normas).

Artículo 168.- Condiciones de la edificación.-

Se fija una parcela mínima de:

120 m2 para la edificación entre medianeras en manzana cerrada densa.

400 m2 para vivienda unifamiliar aislada.

200 m2 para vivienda unifamiliar pareada.

480 m2 para vivienda unifamiliar agrupada.

- La altura máxima se fija en dos plantas y 7,50 m de altura reguladora.
- La ocupación máxima de la parcela será del 100% en la tipología de manzana cerrada densa y del 50% en las demás tipologías.

Para las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada, éstas, se deberán implantar por manzanas completas pudiendo el Ayuntamiento exigir la previa realización de un estudio de detalle que abarcaría la manzana completa objeto de estas tipologías (artículo 75 de la presente normativa).

Artículo 169.- Condiciones de uso.-

Se admiten los usos definidos en los Arts. 71, 74 y 75 de estas normas admitiéndose también los de hospedaje y equipamientos.

Artículo 170.- Criterios de ordenación estructural.-

El presente sector deberá resolver los problemas de trama urbana mediante un diseño de viario que se integre en los suelos colindantes (S. Urbano y Urbanizable (S2) del T.M. de Granja de Rocamora).

Artículo 171.- Aprovechamiento tipo.-

El aprovechamiento tipo se fija en 1,05 m2T/m2S (con 0,63 m2T/m2S para uso residencial y 0,42 m2T/m2S para uso terciario).

El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta del sector.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El desarrollo de los suelos urbanizables no pormenorizados, quedará supeditado a la disponibilidad de recursos hídricos, así como a la confirmación del órgano gestor de la EDAR de la admisión para el tratamiento del incremento de volúmenes de cada uno de los sectores.





Así mismo, para la autorización de cualquier actividad y especialmente en el desarrollo de los suelos urbanizables, se tendrá en cuenta la posible afección a cualquiera de las dos vías pecuarias clasificadas en el término municipal, proyectando la ordenación de modo que se respete en su integridad la anchura total, de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Sección 6.- Sector S12.

El Sector 12 deja de pertenecer a estas Normas Urbanísticas tras el procedimiento de alteración de los términos municipales de Cox y Granja de Rocamora en los tramos en que eran colindantes, que fue aprobado por Decreto 88/2004, de 28 de mayo, del Consell de la Generalitat (DOCV nº 4765 de fecha 01/06/2004; BOE nº 182 de fecha 29/07/2004).

Artículo 172.- Ámbito y uso característico.-

- 1.- El ámbito del sector viene grafiado en el plano nº 9, dispone de una superficie igual a 6,59 Has. y se desarrolla en un único Plan Parcial.
- 2.- El uso característico es el residencial de baja densidad.

Artículo 173.- Edificabilidad.-

- 1.- Se fija la edificabilidad bruta de 0,30 m2/m2.
- 2.- Se fija la densidad máxima de viviendas en 15 viviendas por hectárea.

Artículo 174.- Estándares urbanísticos.-

El Plan Parcial deberá prever una superficie destinada a espacios libres de parque y jardines y dotaciones públicas (excluido viario), igual o superior a 35 m2 por cada 100 m2 construibles en vivienda sin prejuicio de la posibilidad establecida en el apartado a), del número 3 del Art. 22 de la Ley 6/1.994 de la Generalitat Valenciana.

Deberá destinarse a zonas verdes públicas, al menos 15 m2 de los 35 m2 exigidos y en todo caso, más del 10% de la superficie total del sector.

La dotación de plazas de aparcamiento previstas por el Plan Parcial será de una plaza por cada 100 m2 de superficie construida, con un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 175.- Tipo de ordenación.-

Como tipo de ordenación se fija el de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada (Arts. 72, 73 y 74 de estas Normas).

Artículo 176.- Condiciones de la edificación.-

Se fija una parcela mínima de:

400 m2 para vivienda unifamiliar aislada.

200 m2 para vivienda unifamiliar pareada.





480 m2 para vivienda unifamiliar agrupada.

Artículo 177.- Condiciones de uso.-

Se admiten los siguientes usos: hospedaje, comercial por menor y equipamientos.

Se prohíben los siguientes usos: vivienda colectiva e industrial.

Artículo 178.- Criterios de ordenación estructural.-

El presente sector se integra entre dos Suelos Urbanizables Pormenorizados del T.M. de Granja de Rocamora, por lo que resolverá su ordenación mediante la integración de sus tramas viarias.

Artículo 179.- Aprovechamiento tipo.-

El aprovechamiento tipo se fija en 0,30 m2T/m2S.

El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta del sector.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El desarrollo de los suelos urbanizables no pormenorizados, quedará supeditado a la disponibilidad de recursos hídricos, así como a la confirmación del órgano gestor de la EDAR de la admisión para el tratamiento del incremento de volúmenes de cada uno de los sectores.

Así mismo, para la autorización de cualquier actividad y especialmente en el desarrollo de los suelos urbanizables, se tendrá en cuenta la posible afección a cualquiera de las dos vías pecuarias clasificadas en el término municipal, proyectando la ordenación de modo que se respete en su integridad la anchura total, de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Sección 7.- Sector S13.

Artículo 180.- Ámbito y uso característico.-

- 1.- El ámbito del sector viene grafiado en el plano nº 4, dispone de una superficie igual a 5,57 Has. y se desarrolla en un único Plan Parcial.
- 2.- El uso característico es el residencial.

Artículo 181.- Edificabilidad.-

- 1.- Se fija la edificabilidad bruta de 1,05 m2/m2 (IEB), con 0,63 m2T/m2S para usos residenciales y 0,42 m2T/m2S para usos terciarios.
- 2.- Se fija la densidad máxima de viviendas en 35 viviendas por hectárea.





Artículo 182.- Estándares urbanísticos.-

El Plan Parcial deberá prever una superficie destinada a espacios libres de parque y jardines y dotaciones públicas (excluido viario), igual o superior a 35 m2 por cada 100 m2 construibles en vivienda sin prejuicio de la posibilidad establecida en el apartado a), del número 3 del Art. 22 de la Ley 6/1.994 de la Generalitat Valenciana.

Deberá destinarse a zonas verdes públicas, al menos 15 m2 de los 35 m2 exigidos y en todo caso, más del 10% de la superficie total del sector.

La dotación de plazas de aparcamiento previstas por el Plan Parcial será de una plaza por cada 100 m2 de superficie construida, con un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 183.- Tipo de ordenación.-

Como tipo de ordenación se fija el de edificación entre medianeras en manzana cerrada densa (Art. 70 y 71 de estas Normas) admitiéndose el tipo de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada (Arts. 72, 73 y 74 de estas Normas).

Artículo 184.- Condiciones de la edificación.-

Se fija una parcela mínima de:

120 m2 para la edificación entre medianeras en manzana cerrada densa.

400 m2 para vivienda unifamiliar aislada.

200 m2 para vivienda unifamiliar pareada.

480 m2 para vivienda unifamiliar agrupada.

- La altura máxima se fija en dos plantas y 7,50 m de altura reguladora.
- La ocupación máxima de parcela será del 100% en manzana cerrada densa y del 50% en las demás tipologías.

Artículo 185.- (modificado por la Modificación Puntual nº 2/01 del Plan General de ordenación municipal urbana de Cox-Alicante) Condiciones de uso.-

Se admiten los usos definidos en los Arts. 71, 74 y 75 de estas Normas, admitiéndose también los de hospedaje y equipamientos.

Para las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada, éstas, se deberán implantar por manzanas completas pudiendo el Ayuntamiento exigir la previa realización de un estudio de detalle que abarcaría la manzana completa objeto de estas tipologías (artículo 75 de la presente normativa).

Quedan prohibidos en esta clase de suelo los usos relacionados con servicios Funerarios y/o Sanitarios Mortuorios, así como los relacionados con destino Salas de Fiestas, Discoteca, Salas de Baile y similares, que sólo podrán autorizarse en los Sectores 3,6, 6.1, 7,8 y 10 del Suelo Urbanizable No Pormenorizado.





Artículo 186.- Criterios de ordenación estructural.-

El presente sector no presenta, a priori, ningún condicionante a tener en cuenta. No obstante el Plan Parcial que desarrollará el sector deberá situar los equipamientos y zonas verdes junto al sector S3 ya que al ser el uso de S3 industrial - terciario poder de esta manera crear una banda de protección entre los diferentes usos de ambos sectores.

Artículo 187.- Aprovechamiento tipo.-

El aprovechamiento tipo se fija en 1,05 m2T/m2S (con 0,63 m2T/m2S para uso residencial y 0,42 m2T/m2S para uso terciario).

El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta del sector.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El desarrollo de los suelos urbanizables no pormenorizados, quedará supeditado a la disponibilidad de recursos hídricos, así como a la confirmación del órgano gestor de la EDAR de la admisión para el tratamiento del incremento de volúmenes de cada uno de los sectores.

Así mismo, para la autorización de cualquier actividad y especialmente en el desarrollo de los suelos urbanizables, se tendrá en cuenta la posible afección a cualquiera de las dos vías pecuarias clasificadas en el término municipal, proyectando la ordenación de modo que se respete en su integridad la anchura total, de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Sección 8.- Sector S3. (Ver ANEJO №16.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-3.1. DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE))

Artículo 188.- (modificado por la Subsanación de error material de los artículos 133, 188 y 202 y la Modificación Puntual del Sector "S-3" del P.G.O.M.U de Cox) <u>Ámbito y uso característico.</u>-

- 1.- El ámbito de los sectores viene grafiado en el plano 4.2 y dispone de una superficie igual a 3,786 Has para el sector S.3. 1 y 5,209 Has para el sector S.3.2, y se desarrollarán ambos sectores en un máximo de tres Unidades de Ejecución.
- 2.- El uso característico es el industrial-terciario para el sector S.3.2 y el residencial para el sector S.3. 1. El uso terciario se establecerá por manzanas completas, implantándose para el total del Plan un 70% para uso industrial y un 30% para uso terciario.

Artículo 189.- (modificado por la Modificación Puntual del Sector "S-3" del P.G.O.M.U de Cox) Edificabilidad.-

SECTOR S.3. 1

- 1.- Se fija la edificabilidad bruta de 0'95 m2/m2 {IEB}, con 0'53 m2T/m2s para usos residenciales y 0, 42 m2T /m2S para usos terciarios
- 2.- Se fija la densidad máxima de viviendas en 35 viviendas por hectárea. SECTOR S.3.2

Se fija una edificabilidad bruta de O, 95 m2/m2 {IEBJ

Artículo 190.- (modificado por la Modificación Puntual del Sector "S-3" del P.G.O.M.U de Cox) <u>Tipos</u> de ordenación para los suelos destinados a equipamiento.-





SECTOR S.3. 1

Como tipo de ordenación se fija el de edificación entre medianeras, en manzana cerrada densa (Art. 70 y 71 de estas Normas) admitiéndose el tipo de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada (Arts. 72, 73 y 74 de estas Normas).

SECTOR S.3.2

Los suelos derivados a equipamientos incluidos en dicha zona se regularán por Jo fijado en el Art. 88 de las presentes normas.

Artículo 191.- (modificado por la Modificación Puntual del Sector "S-3" del P.G.O.M.U de Cox) Condiciones de volumen.-

SECTOR S.3. 1

El Plan Parcial deberá prever una superficie destinada a espacios libres de parque y jardines y dotaciones públicas (excluido viario), igual o superior a 35 m2 por cada 100 m2 construibles en vivienda sin prejuicio de la posibilidad establecida en el apartado a), del número 3 del Art. 22 de Ja Leyó/ 1.994 de la Generalitat Valenciana.

Deberá destinarse a zonas verdes públicas, al menos 15 m2 de los 35 m2 exigidos y en todo caso, más del 10% de la superficie total del sector.

La dotación de plazas de aparcamiento previstas por el Plan Parcial será de una plaza por cada 100 m2 de superficie construida, con un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

Se fija una parcela mínima de:

120 m2 para la edificación entre medianeras en manzana cerrada densa.

400 m2 para vivienda unifamiliar aislada.

200 m2 para vivienda unifamiliar pareada.

480 m2 para vivienda unifamiliar agrupada.

a. La altura máxima se fija en dos plantas y 7,50 m de altura reguladora.

b. La ocupación máxima de la parcela será del 100% en la tipología de manzana cerrada densa y del 50% en las demás tipologías.

Para las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada, éstas, se deberán implantar por manzanas completas pudiendo el Ayuntamiento exigir la previa realización de un estudio de detalle que abarcaría la manzana completa objeto de estas tipologías (artículo 75 de la presente normativa).

SECTOR S.3.2

- 1. Tipo de ordenación- El tipo de ordenación es el de edificación abierta en la modalidad de edificación aislada. Se entiende por edificación abierta-aislada aquella edificación que está exenta en el interior de la parcela, sin que, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella.
- 2.- Parcela- Se fija una parcela mínima de 600 m2 con una fachada mínima de 20 metros.
- La fachada de la edificación guardará un retranqueo de 5 metros a la alineación exterior, salvo las casetas de portería y control de acceso que podrán situarse con frente en la alineación exterior en una longitud máxima de 3 metros. Estas edificaciones también podrán adosarse a los linderos laterales y al testero de la parcela. El retranqueo al resto de linderos será de tres metros, salvo en los casos de actuación conjunta de dos o más parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, la distancia mínima entre edificaciones dentro de la misma parcela será de tres metros.
- 3.- Ocupación- La ocupación máxima de parcela se fija en el 75%.
- 4.- Edificabilidad- La edificabilidad máxima será de 1,40 m2/m2 (parcela neta).
- 5.- Altura- La altura máxima permitida es de dos (2) plantas con una altura reguladora de ocho metros. La altura máxima de la cubierta no podrá superar los once metros. Se exceptúan de estos límites las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fu era necesario.
- 6.- Situación de los aparcamientos- Se admitirá su ubicación en el espacio libre de parcela cuando el mismo reúna las condiciones necesarias para admitir dicho uso.





- 7.- Condiciones estéticas-
- 1.- El diseño y materiales de fachadas es libre. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de un metro de la fachada.
- 2.- El diseño y materiales de las medianerías, aunque estas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.
- 3.- El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior no tendrá elementos opacos de altura superior a 0,50 m.
- 8.- Condiciones de uso (usos compatibles).
- I.- El uso característico es el industrial. Como usos compatibles se admiten los siquientes:
- a) Residencial: se admite una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas, cuyo titular será el mismo que el de la instalación industrial.
- b) Terciario: Se admite el alojamiento temporal en parcela y edificio exclusivo. Los usos de comercio y oficinas también son admitidos, inclusive coexistiendo en una misma parcelo o en un mismo edificio siempre que en dicha parcela solamente se den los mencionados usos comercial y/o oficinas.
- c) Se permitirá la instalación de industrias de todas las clases, salvo la excepción de distancias por proximidad a núcleos de población establecida en el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas vigente y Ley 3/1.989 de la Generalitat Valenciana.

Artículo 192.- (modificado por la Modificación Puntual del Sector "S-3" del P.G.O.M.U de Cox) <u>Condiciones de uso.-</u>

SECTOR S.3. 1

Se admiten los usos definidos en los Arts. 71, 74 y 75 de estas normas admitiéndose también los de hospedaje y equipamientos.

SECTOR S.3.2

Se admite el uso de vivienda para el personal de vigilancia de la industria o para el titular de la misma. Se admiten los siguientes usos:

Industrial en categoría 1º, 2º y 3° (Art. 7 del Anejo 1 de estas Normas) y terciario sin limitaciones (Art. 9 del Anejo 1 de estas Normas).

Artículo 193.- (modificado por la Modificación Puntual del Sector "S-3" del P.G.O.M.U de Cox) Criterios de ordenación estructural.-

SECTOR S.3. 1- SECTOR S.3.2

Los Planes Parciales que desarrollarán estos sectores resolverán los problemas de borde con los suelos urbanos colindantes.

Deberán respetarse los viales grafiados sobre dichos sectores por el Plan General por ser estructuran tes de la red secundaria viaria.

Los terrenos destinados a equipamientos y dotaciones se situarán junto a los equipamientos existentes del suelo urbano colindante (junto a cementerio, zona deportiva y verde público).

Todos estos condicionantes y los que el Ayuntamiento considere oportunos se impondrán a l Programa que desarrolle la correspondiente Actuación integrada.

Artículo 194.- (modificado por la Modificación Puntual del Sector "S-3" del P.G.O.M.U de Cox) Aprovechamiento tipo.-

SECTOR S.3. 1

El aprovechamiento tipo se fija en 0'95 m2T/m2S (con 0'53 m2T/m2S para uso residencia/ y 0,42 m 2T /m 2s para uso terciario).

SECTOR S.3.2





El aprovechamiento tipo del sector se fija en O, 95m2T1m2s.

El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta del sector.

Disposición Transitoria

El desarrollo de los suelos urbanizables no pormenorizados, quedará supeditado a la disponibilidad de recursos hídricos, así como a la confirmación del órgano gestor de Ja Edar de la admisión para el tratamiento del incremento de volúmenes de cada uno de los sectores.

Así mismo, para la autorización de cualquier actividad y especialmente en el desarrollo de Jos suelos urbanizables, se tendrá en cuenta la posible afección a cualquiera de las dos vías pecuarias clasificadas en el término municipal, proyectando la ordenación de modo que se respete en su integridad la anchura total, de acuerdo a Jo establecido en Ja Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Sección 9.- Sector S6 y S6.1.

Artículo 195.- Ámbito y uso característico.-

1.- El ámbito de dichos sectores vienen grafiados en el plano nº 7 y disponen de una superficie igual a:

S6= 7,7375 Has.

S6.1= 6,3875 Has.

Y se desarrollan mediante dos Planes Parciales.

2.- El uso característico es el industrial.

Artículo 196.- Edificabilidad.-

Se fija una edificabilidad bruta de 0,95 m2/m2 (IEB) para ambos sectores.

Artículo 197.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamiento.-

Los suelos derivados a equipamientos incluidos en dicha zona se regularán por lo fijado en el Art. 88 de las presentes normas.

Artículo 198.- Condiciones de volumen.-

- 1.- Tipo de ordenación.- el tipo de ordenación es el de edificación abierta en la modalidad de edificación aislada. Se entiende por edificación abierta-aislada aquella edificación que esta exenta en el interior de la parcela, sin que, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella.
- 2.- Parcela.- Se fija una parcela mínima de 600 m2 con una fachada mínima de 20 metros. La fachada de la edificación guardará un retranqueo de 5 metros a la alineación exterior, salvo las casetas de portería y control de acceso que podrán situarse con frente en la alineación exterior en una longitud máxima de 3 metro. Estas edificaciones también podrán adosarse a los linderos laterales y al testero de la parcela.





El retranqueo al resto de linderos será de tres metros, salvo en los casos de actuación conjunta de dos o más parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, la distancia mínima entre edificaciones dentro de la misma parcela será de tres metros.

- 3.- Ocupación.- La ocupación máxima de parcela se fija en el 75 %.
- 4.- Edificabilidad.- La edificabilidad máxima será de 1,40 m2/m2 (parcela neta).
- 5.- Altura.- La altura máxima permitida es de dos (2) plantas con una altura reguladora de ocho metros. La altura máxima de la cubierta no podrá superar los once metros.

Se exceptúan de estos límites las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuera necesario.

- 6.- Situación de los aparcamientos.- Se admitirá su ubicación en el espacio libre de parcela cuando el mismo reúna las condiciones necesarias para admitir dicho uso.
- 7.- Condiciones estéticas.-
- 1.- El diseño y materiales de fachadas es libre. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de un metro de la fachada.
- 2.- El diseño y materiales de las medianerías, aunque estas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.
- 3.- El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior no tendrá elementos opacos de altura superior a 0,50 m.
- 8.- Condiciones de uso (usos compatibles).
- 1.- El uso característico es el industrial. Como usos compatibles se admiten los siguientes:
- a) Residencial: se admite una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas, cuyo titular será el mismo que el de la instalación industrial.
- b) Terciario: Se admite el alojamiento temporal en parcela y edificio exclusivo. Los usos de comercio y oficinas también son admitidos, inclusive coexistiendo en una misma parcela o en un mismo edificio siempre que en dicha parcela solamente se den los mencionados usos comercial y/o oficinas.
- c) Se permitirá la instalación de industrias de todas las clases, salvo la excepción de distancias por proximidad a núcleos de población establecida en el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas vigente y Ley 3/1.989 de la Generalitat Valenciana.

Artículo 199.- Condiciones de uso.-

Se admite el uso de vivienda para el personal de vigilancia de la industria o para el titular de la misma.

Se admiten los siguientes usos:

Industrial en categoría 1ª, 2ª y 3ª (Art. 7 del Anejo 1 de estas Normas) y terciario sin limitaciones (Art. 9 del Anejo 1 de estas Normas).





Artículo 200.- Criterios de ordenación estructural.-

Los Planes Parciales que desarrollen dichos sectores resolverán los problemas de borde con el Plan Parcial San Fernando (S.U.G. 5) a fin de que queden maclados con éste.

Estos Planes deberán sufragar la parte correspondiente que se les adjudique de la futura actuación sobre la ctra. N-340 definida en el art. 232 de la presente Normativa Urbanística.

Estos condicionantes y los que el Ayuntamiento considere oportunos se impondrán a los Programas que desarrollen las correspondientes Actuaciones integradas.

Artículo 201.- Aprovechamiento tipo.-

El aprovechamiento tipo de ambos sectores se fija en 0,95 m2T/m2S.

El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta del sector.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El desarrollo de los suelos urbanizables no pormenorizados, quedará supeditado a la disponibilidad de recursos hídricos así como a la confirmación del órgano gestor de la EDAR de la admisión para el tratamiento del incremento de volúmenes de cada uno de los sectores.

Así mismo, para la autorización de cualquier actividad y especialmente en el desarrollo de los suelos urbanizables, se tendrá en cuenta la posible afección a cualquiera de las dos vías pecuarias clasificadas en el término municipal, proyectando la ordenación de modo que se respete en su integridad la anchura total, de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Sección 10. Sector S7.-

Artículo 202.- (modificado por la Subsanación de error material de los artículos 133, 188 y 202) Ámbito y Uso característico

- 1.- El ámbito de dicho sector viene grafiado en el plano n^{o} 5 y dispone de una superficie igual a 35,2844 Has. y se desarrollará mediante un único Plan Parcial con tres Unidades de Ejecución.
- 2.- El uso característico es el industrial terciario. El uso terciario se establecerá por manzanas completas, implantándose para el total del Plan un 70% para uso industrial y un 30% para uso terciario.

Artículo 203.- Edificabilidad.-

Se fija una edificabilidad bruta de 0,95 m2/m2 (IEB).

Artículo 204.- <u>Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamiento.-</u>

Los suelos derivados a equipamientos incluidos en dicha zona se regularán por lo fijado en el Art. 88 de las presentes normas.





Artículo 205.- Condiciones de volumen.-

- 1.- Tipo de ordenación.- el tipo de ordenación es el de edificación abierta en la modalidad de edificación aislada. Se entiende por edificación abierta-aislada aquella edificación que esta exenta en el interior de la parcela, sin que, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella.
- 2.- Parcela.- Se fija una parcela mínima de 600 m2 con una fachada mínima de 20 metros. La fachada de la edificación guardará un retranqueo de 5 metros a la alineación exterior, salvo las casetas de portería y control de acceso que podrán situarse con frente en la alineación exterior en una longitud máxima de 3 metro. Estas edificaciones también podrán adosarse a los linderos laterales y al testero de la parcela.

El retranqueo al resto de linderos será de tres metros, salvo en los casos de actuación conjunta de dos o más parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, la distancia mínima entre edificaciones dentro de la misma parcela será de tres metros.

- 3.- Ocupación.- La ocupación máxima de parcela se fija en el 75 %.
- 4.- Edificabilidad.- La edificabilidad máxima será de 1,40 m2/m2 (parcela neta).
- 5.- Altura.- La altura máxima permitida es de dos (2) plantas con una altura reguladora de ocho metros. La altura máxima de la cubierta no podrá superar los once metros.

Se exceptúan de estos límites las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuera necesario.

- 6.- Situación de los aparcamientos.- Se admitirá su ubicación en el espacio libre de parcela cuando el mismo reúna las condiciones necesarias para admitir dicho uso.
- 7.- Condiciones estéticas.-
- 1.- El diseño y materiales de fachadas es libre. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de un metro de la fachada.
- 2.- El diseño y materiales de las medianerías, aunque estas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.
- 3.- El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior no tendrá elementos opacos de altura superior a 0,50 m.
- 8.- Condiciones de uso (usos compatibles).
 - 1.- El uso característico es el industrial. Como usos compatibles se admiten los siguientes:
- a) Residencial: se admite una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas, cuyo titular será el mismo que el de la instalación industrial.
- b) Terciario: Se admite el alojamiento temporal en parcela y edificio exclusivo. Los usos de comercio y oficinas también son admitidos, inclusive coexistiendo en una misma parcela o en un mismo edificio siempre que en dicha parcela solamente se den los mencionados usos comercial y/o oficinas.
- c) Se permitirá la instalación de industrias de todas las clases, salvo la excepción de distancias por proximidad a núcleos de población establecida en el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas vigente y Ley 3/1.989 de la Generalitat Valenciana.





Artículo 206.- Condiciones de uso.-

Se admite el uso de vivienda para el personal de vigilancia de la industria o para el titular de la misma.

Se admiten los siguientes usos:

Industrial en categoría 1ª, 2ª y 3ª (Art. 7 del Anejo 1 de estas Normas) y terciario sin limitaciones (Art. 9 del Anejo 1 de estas Normas).

Artículo 207.- Criterios de ordenación estructural.-

El ó los Planes Parciales que desarrollen el presente sector deberán sufragar la parte correspondiente que se les adjudique de la futura actuación sobre la ctra. N-340 definida en el art. 232 de la presente Normativa Urbanística.

Este condicionante y los que el Ayuntamiento considera oportuno se impondrán a los Programas o Programa que desarrolle las Actuaciones integradas.

Artículo 208.- Criterios de ordenación estructural.-

El aprovechamiento tipo de ambos sectores se fija en 0,95 m2T/m2S.

El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta del sector.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El desarrollo de los suelos urbanizables no pormenorizados, quedará supeditado a la disponibilidad de recursos hídricos así como a la confirmación del órgano gestor de la EDAR de la admisión para el tratamiento del incremento de volúmenes de cada uno de los sectores.

Así mismo, para la autorización de cualquier actividad y especialmente en el desarrollo de los suelos urbanizables, se tendrá en cuenta la posible afección a cualquiera de las dos vías pecuarias clasificadas en el término municipal, proyectando la ordenación de modo que se respete en su integridad la anchura total, de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Sección 11.- Sector S8.- (Ver ANEJO №5-NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL S-8)

Artículo 209.- Ámbito y uso característico.-

- 1.- El ámbito de dicho sector viene grafiado en el plano nº 6 y dispone de una superficie igual a 21,20 Has. y se desarrollará mediante un único Plan Parcial.
- 2.- El uso característico es el industrial.

Artículo 210.- Edificabilidad.-

Se fija una edificabilidad bruta de 0,95 m2/m2 (IEB).





Artículo 211.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamiento.-

Los suelos derivados a equipamientos incluidos en dicha zona se regularán por lo fijado en el Art. 88 de las presentes normas.

Artículo 212.- Condiciones de volumen.-

- 1.- Tipo de ordenación.- el tipo de ordenación es el de edificación abierta en la modalidad de edificación aislada. Se entiende por edificación abierta-aislada aquella edificación que esta exenta en el interior de la parcela, sin que, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella.
- 2.- Parcela.- Se fija una parcela mínima de 600 m2 con una fachada mínima de 20 metros. La fachada de la edificación guardará un retranqueo de 5 metros a la alineación exterior, salvo las casetas de portería y control de acceso que podrán situarse con frente en la alineación exterior en una longitud máxima de 3 metro. Estas edificaciones también podrán adosarse a los linderos laterales y al testero de la parcela.

El retranqueo al resto de linderos será de tres metros, salvo en los casos de actuación conjunta de dos o más parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, la distancia mínima entre edificaciones dentro de la misma parcela será de tres metros.

- 3.- Ocupación.- La ocupación máxima de parcela se fija en el 75 %.
- 4.- Edificabilidad.- La edificabilidad máxima será de 1,40 m2/m2 (parcela neta).
- 5.- Altura.- La altura máxima permitida es de dos (2) plantas con una altura reguladora de ocho metros. La altura máxima de la cubierta no podrá superar los once metros.

Se exceptúan de estos límites las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuera necesario.

- 6.- Situación de los aparcamientos.- Se admitirá su ubicación en el espacio libre de parcela cuando el mismo reúna las condiciones necesarias para admitir dicho uso.
- 7.- Condiciones estéticas.-
- 1.- El diseño y materiales de fachadas es libre. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de un metro de la fachada.
- 2.- El diseño y materiales de las medianerías, aunque estas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.
- 3.- El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior no tendrá elementos opacos de altura superior a 0,50 m.
- 8.- Condiciones de uso (usos compatibles).
- 1.- El uso característico es el industrial. Como usos compatibles se admiten los siguientes:
- a) Residencial: se admite una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas, cuyo titular será el mismo que el de la instalación industrial.





- b) Terciario: Se admite el alojamiento temporal en parcela y edificio exclusivo. Los usos de comercio y oficinas también son admitidos, inclusive coexistiendo en una misma parcela o en un mismo edificio siempre que en dicha parcela solamente se den los mencionados usos comercial y/o oficinas.
- c) Se permitirá la instalación de industrias de todas las clases, salvo la excepción de distancias por proximidad a núcleos de población establecida en el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas vigente y Ley 3/1.989 de la Generalitat Valenciana.

Artículo 213.- Condiciones de uso.-

Se admite el uso de vivienda para el personal de vigilancia de la industria o para el titular de la misma.

Se admiten los siguientes usos:

Industrial en categoría 1ª, 2ª y 3ª (Art. 7 del Anejo 1 de estas Normas) y terciario sin limitaciones (Art. 9 del Anejo 1 de estas Normas).

Artículo 214.- Criterios de ordenación estructural.-

El Plan Parcial que desarrollará el presente sector resolverá los problemas de borde con el suelo urbano colindante de Granja de Rocamora y con el suelo urbanizable de Albatera, ya que dicho sector colinda con los Términos Municipales antes referenciados.

Deberá resolver el tema de servicios urbanísticos con dichos municipios junto con el de Cox para lo cual el Ayuntamiento de Cox facilitará la gestión de los mismos precisa para llevar a buen fin dicho desarrollo.

Artículo 215.- Aprovechamiento tipo.-

El aprovechamiento tipo de ambos sectores se fija en 0,95 m2T/m2S.

El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta del sector.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El desarrollo de los suelos urbanizables no pormenorizados, quedará supeditado a la disponibilidad de recursos hídricos así como a la confirmación del órgano gestor de la EDAR de la admisión para el tratamiento del incremento de volúmenes de cada uno de los sectores.

Así mismo, para la autorización de cualquier actividad y especialmente en el desarrollo de los suelos urbanizables, se tendrá en cuenta la posible afección a cualquiera de las dos vías pecuarias clasificadas en el término municipal, proyectando la ordenación de modo que se respete en su integridad la anchura total, de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.





Sección 12.- Sector S10.-

El Sector 10 deja de pertenecer a estas Normas Urbanísticas tras el procedimiento de alteración de los términos municipales de Cox y Granja de Rocamora en los tramos en que eran colindantes, que fue aprobado por Decreto 88/2004, de 28 de mayo, del Consell de la Generalitat (DOCV nº 4765 de fecha 01/06/2004; BOE nº 182 de fecha 29/07/2004).

Artículo 216.- Ámbito y uso característico.-

- 1.- El ámbito de dicho sector viene grafiado en el plano nº 6 y dispone de una superficie igual a 2,8 Has. y se desarrollará mediante un único Plan Parcial.
- 2.- El uso característico es el industrial terciario. El uso terciario se establecerá por manzanas completas, implantándose para el total del Plan un 70% para uso industrial y un 30% para uso terciario.

Artículo 217.- Edificabilidad.-

Se fija una edificabilidad bruta de 0,95 m2/m2 (IEB).

Artículo 218.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamiento.-

Los suelos derivados a equipamientos incluidos en dicha zona se regularán por lo fijado en el Art. 88 de las presentes normas.

Artículo 219.- Condiciones de volumen.-

- 1.- Tipo de ordenación.- el tipo de ordenación es el de edificación abierta en la modalidad de edificación aislada. Se entiende por edificación abierta-aislada aquella edificación que esta exenta en el interior de la parcela, sin que, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella.
- 2.- Parcela.- Se fija una parcela mínima de 600 m2 con una fachada mínima de 20 metros. La fachada de la edificación guardará un retranqueo de 5 metros a la alineación exterior, salvo las casetas de portería y control de acceso que podrán situarse con frente en la alineación exterior en una longitud máxima de 3 metro. Estas edificaciones también podrán adosarse a los linderos laterales y al testero de la parcela.

El retranqueo al resto de linderos será de tres metros, salvo en los casos de actuación conjunta de dos o más parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, la distancia mínima entre edificaciones dentro de la misma parcela será de tres metros.

- 3.- Ocupación.- La ocupación máxima de parcela se fija en el 75 %.
- 4.- Edificabilidad.- La edificabilidad máxima será de 1,40 m2/m2 (parcela neta).
- 5.- Altura.- La altura máxima permitida es de dos (2) plantas con una altura reguladora de ocho metros. La altura máxima de la cubierta no podrá superar los once metros.

Se exceptúan de estos límites las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuera necesario.





6.- Situación de los aparcamientos.- Se admitirá su ubicación en el espacio libre de parcela cuando el mismo reúna las condiciones necesarias para admitir dicho uso.

7.- Condiciones estéticas.-

- 1.- El diseño y materiales de fachadas es libre. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de un metro de la fachada.
- 2.- El diseño y materiales de las medianerías, aunque estas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.
- 3.- El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior no tendrá elementos opacos de altura superior a 0,50 m.
- 8.- Condiciones de uso (usos compatibles).
 - 1.- El uso característico es el industrial. Como usos compatibles se admiten los siguientes:
 - a) Residencial: se admite una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas, cuyo titular será el mismo que el de la instalación industrial.
 - b) Terciario: Se admite el alojamiento temporal en parcela y edificio exclusivo. Los usos de comercio y oficinas también son admitidos, inclusive coexistiendo en una misma parcela o en un mismo edificio siempre que en dicha parcela solamente se den los mencionados usos comercial y/o oficinas.
 - c) Se permitirá la instalación de industrias de todas las clases, salvo la excepción de distancias por proximidad a núcleos de población establecida en el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas vigente y Ley 3/1.989 de la Generalitat Valenciana.

Artículo 220.- Condiciones de uso.-

Se admite el uso de vivienda para el personal de vigilancia de la industria o para el titular de la misma.

Se admiten los siguientes usos:

Industrial en categoría 1ª, 2ª y 3ª (Art. 7 del Anejo 1 de estas Normas) y terciario sin limitaciones (Art. 9 del Anejo 1 de estas Normas).

Artículo 221.- Criterios de ordenación estructural.-

El Plan Parcial que desarrollará el presente sector resolverá los problemas de borde con el suelo urbano colindante de Granja de Rocamora ya que de dicho sector linda con el T.M. de Granja de Rocamora.

Deberá resolver el tema de servicios urbanísticos con dicho municipio.

Artículo 222.- Aprovechamiento tipo.-

El aprovechamiento tipo de ambos sectores se fija en 0,95 m2T/m2S.





El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta del sector.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El desarrollo de los suelos urbanizables no pormenorizados, quedará supeditado a la disponibilidad de recursos hídricos, así como a la confirmación del órgano gestor de la EDAR de la admisión para el tratamiento del incremento de volúmenes de cada uno de los sectores.

Así mismo, para la autorización de cualquier actividad y especialmente en el desarrollo de los suelos urbanizables, se tendrá en cuenta la posible afección a cualquiera de las dos vías pecuarias clasificadas en el término municipal, proyectando la ordenación de modo que se respete en su integridad la anchura total, de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Sección 13.- Sector S5.-

Artículo 223.- Ámbito y uso característico.-

- a.- El ámbito del sector viene grafiado en el plano nº 4, dispone de una superficie igual a 5,47 Ha y se desarrollará en un único Plan Parcial.
- b.- El uso característico es el residencial baja densidad.

Artículo 223.1.- Edificabilidad.-

- a.- Se fija la edificabilidad bruta máxima del sector en 0,20 m2/m2 (IEB).
- b.- Se fija la densidad máxima de viviendas en 12,5 viviendas por hectárea.

Artículo 223.2.- Estándares urbanísticos.-

El Plan Parcial deberá prever una superficie destinada a espacios libres de parques y jardines y dotaciones públicas (excluido viario), igual o superior a 35 m2 por cada 100 m2 construibles en viviendas sin perjuicio de la posibilidad establecida en el apartado a) del número 3 del artículo 22 de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana.

Deberá destinarse a zonas verdes públicas al menos 15 m2 de los 35 m2 exigidos y en todo caso más del 10% de la superficie total del sector.

La dotación de plazas de aparcamiento previstas por el Plan Parcial será de una plaza por cada 100 m2 de superficie construida, con un mínimo de 1 plaza por vivienda.

Artículo 223.3.- Tipo de ordenación.-

Se fija una parcela mínima de:

500 m2 para vivienda unifamiliar aislada 1000 m2 para vivienda unifamiliar pareada 1500 m2 para vivienda unifamiliar agrupada





Artículo 223.4.- Condiciones de uso.-

Se admite aparte del residencial los siguientes usos: hospedaje, comercial al por menor y equipamientos.

Se prohíben los siguientes usos: vivienda colectiva e industrial.

Artículo 223.5.- Criterios de ordenación estructural.-

El presente sector se apoya en el sector S.U.G. 4 que en estos momentos se encuentra en fase de aprobación de los proyectos de reparcelación, programa y proyecto de urbanización, por lo que necesita resolver sus conexiones de urbanización con el S.U.G. 4. Debido a lo anterior el Ayuntamiento condicionará la adjudicación del programa de éste a que se hayan tenido en cuenta dichas conexiones en el proyecto de urbanización del mismo.

Artículo 223.6.- Aprovechamiento tipo.-

El aprovechamiento tipo se fija en 0,20 m2T/m2S. El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta del sector.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El desarrollo de los suelos urbanizables no pormenorizados, quedará supeditado a la disponibilidad de recursos hídricos, así como a la confirmación del órgano gestor de la EDAR de la admisión para el tratamiento del incremento de volúmenes de cada uno de los sectores.

Así mismo, para la autorización de cualquier actividad y especialmente en el desarrollo de los suelos urbanizables, se tendrá en cuenta la posible afección a cualquiera de las dos vías pecuarias clasificadas en el término municipal, proyectando la ordenación de modo que se respete en su integridad la anchura total, de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.





TITULO 8.- SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 224.- Clases de Suelo No Urbanizable

- 1. S.N.U. COMÚN
- 2. S.N.U. DE EXTRACCIÓN MINERA (EXPLOTACIÓN-RESTAURACIÓN).
- 3. S.N.U. DE PROTECCIÓN DE HUERTA.
- S.N.U. DE PROTECCIÓN ESPECIAL AL PAISAJE.
- 5. S.N.U. DE PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES (VIARIA)
- S.N.U. DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.
- S.N.U. DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

Artículo 225.- Régimen general.

- 1.- El objetivo de las Normas Urbanísticas, que son de aplicación específica para este tipo de suelo, es el de establecer las medidas y condiciones precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de los elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje a fin de evitar su degradación, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales así lo aconsejan.
- 2.- El régimen general para este tipo de suelo es el previsto en la Ley 4/1.992 de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana y Ley 2/1997 de la G.V.

Artículo 226.- Parcelaciones urbanísticas y núcleos de población.

- 1.- Parcelaciones.- Todo acto de parcelación o segregación de terrenos en este tipo de suelos estará sujeto a la obtención de licencia municipal previa. En ningún caso podrán ser autorizadas las parcelaciones o segregaciones de fincas en los supuestos siguientes:
- a) Cuando den lugar a la creación de un mayor número de fincas que sean inferiores a la unidad mínima de cultivo, salvo que conste informe favorable de la Conselleria de Agricultura y del propio Ayuntamiento.
- b) Cuando la división pretendida sea incompatible con las condiciones de indivisibilidad impuestas por una autorización previa o declaración de interés comunitario.
- c) Cuando deba presumirse que tienen un fin Urbanístico.
- 2.- Núcleos de población.- Se considera lugar en que existe posibilidad de formación de núcleo de población, aquellos lugares en que se den manifestaciones objetivas de divisiones de una finca rústica o finca resultante por agregación de varias colindantes mediante un plan preconcebido y consiguiente actuación o intento de ella que contenga varios de los elementos siguientes:
- a) Accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito interior.
- b) Servicios de abastecimiento de agua potable y de suministro de energía eléctrica para las parcelas con capitación y transformación comunes a ellas.
- c) Centros Sociales, deportivos, de ocio y recreo para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Utilización de las parcelas resultantes para usos dominantes no rústicos.
- e) Edificación y utilización de las viviendas como viviendas no permanentes, predominantemente.





- f) Otros elementos objetivos.
- 3.- A los efectos de impedir la formación de núcleos de población se imponen las siguientes condiciones:
- a) La parcela mínima que se fija para la construcción de una vivienda familiar y almacenes vinculados a explotaciones agrícolas-ganaderas, será de una (1) hectárea. La ocupación máxima de las construcciones en dicha parcela será del 2 %. Se podrá eximir del cumplimiento de parcela mínima de 10.000 m2 a los almacenes vinculados a explotaciones agrícolas-ganaderas, siempre que lo autorice la Conselleria de Agricultura y Medio Ambiente.
- b) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización previa necesaria.
- c) Los retranqueos de la edificación respecto a los límites de propiedad serán de 5 metros.
- 4.- En las construcciones existentes sólo se permitirán obras de conservación y remodelación interiores a los cerramientos exteriores de la edificación. Siempre bajo la preceptiva autorización municipal.
- 5.- No obstante, a lo anteriormente expuesto se estará a lo dispuesto en los artículos 1º, 2º, 3º, y disposiciones transitorias 1º y 2º de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del suelo no urbanizable respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural.

Artículo 227.- S.N.U. común. Condiciones generales de la edificación.

- 1.- Naves agrícolas.- No podrán ser otras que aquéllas directamente relacionadas con la propia finca sobre la que se asienten.
- Tipo de edificación: libre.
- Altura máxima: 6,00 metros medidos al arranque de cubierta.
- Retranqueos mínimos: 5 m a linderos.
- Ocupación máxima: 5 %.
- Parcela mínima: 10.000 m2 (si bien ésta se podrá reducir previo informe favorable de la Conselleria de Agricultura).
- 2.- Actividades sujetas a declaración previa de interés comunitario.
- a) Comprenden las actividades contempladas en la Ley 4/1992.
- b) Tipo de edificación: libre.
- Altura máxima: dos plantas (8 m) medidos al arranque de cubierta.
- Ocupación máxima: 20 %.
- Edificabilidad máxima: 0,20 m2/m2.
- Retranqueos a los linderos: 25 metros desde cualquier punto de la edificación.
- Parcela mínima: 15.000 m2.
- c) Podrán edificarse viviendas para el personal de vigilancia y/o portería de la instalación, a razón de 1 viv/15.000 m2 de parcela.
- d) A efectos de edificabilidad computará toda superficie construida, cualquiera que sea su uso o situación.





3.- Edificaciones de vivienda familiar.

a) Sólo se permitirá la construcción de una vivienda por parcela mínima.

- Tipo de edificación: unifamiliar aislada.

- Parcela mínima: 10.000 m2.

- Ocupación máxima: 2%.

- Altura máxima: 6 m. Sobre esta altura sólo se permitirán las cubiertas, chimeneas, depósitos de agua y torreones de escalera para acceso a cubierta.

- Edificabilidad: 0,04 m2/m2.

Artículo 228.- Suelo No Urbanizable de Extracción Minera y Suelo No Urbanizable de Protección.

2.- S.N.U. de extracción minera (explotación – restauración).

Para la obtención de la licencia municipal de actividades extractivas, será preciso, además de la autorización correspondiente de otras entidades y organismos, la presentación de los siguientes documentos:

- 1.- Memoria descriptiva que contemple, al menos, los siguientes apartados:
- Sociedad explotadora.
- Estudio de viabilidad económica.
- Lugar de la Actuación.
- Superficie afectada.
- Operaciones a realizar.
- Excavaciones y desmontes precisos.
- Perfil final del terreno.
- 2.- Estudio de impacto ambiental de las actividades.
- 3.- Plan de restauración del territorio afectado por las actividades extractivas.
- 4.- Documentación fehaciente de la propiedad del terreno.
- 5.- Previamente a la concesión de licencia municipal, la actividad deberá obtener la preceptiva declaración favorable de impacto ambiental, así como la autorización prevista por la legislación de las actividades calificadas.
- 6.- La licencia municipal se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas tanto por la declaración de impacto ambiental como por las autorizaciones mineras y de control de las actividades calificadas, así como a la de realización de los trabajos contemplados en el plan de restauración.

3.- S.N.U. de protección de huerta.

- Construcciones:

Sólo se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada, previa autorización de la C.T.U.





Ocupación máxima: 2%.Parcela mínima:10.000 m2.Edificabilidad: 0,04 m2/m2.

- Movimientos de tierras:

Se prohíben los movimientos de tierras, así como las obras de excavación para obtención de áridos o tierras, que pudieran afectar directa o indirectamente a los ecosistemas.

- Vertidos:

Se prohíbe cualquier tipo de vertido de residuos sólidos, líquidos o gaseosos, exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de estación depuradora con un grado mínimo secundario.

- Cerramientos:

Los cerramientos y vallados se realizarán con los materiales tradicionales en la zona, tendrán una altura total inferior a un metro y veinte centímetros.

4.- S.N.U. de protección especial al paisaje.

4.0.- Ámbito.

Se califica de esta manera la parte del territorio cuyos valores paisajísticos y/o su calidad ambiental aconseja un régimen especial y que como tal aparece grafiado en el plano de tipos de suelo (plano nº 2)

- 4.1.- Se prohíben todas aquellas actuaciones que dañen el medio ambiente, el paisaje o las especies forestales existentes, como vertidos de tierras o escombros, almacenamiento, etc.
- 4.2.- Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios sobre elementos naturales del paisaje, así como cualquier anuncio sobre cartel.
- 4.3.- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- 4.4.- Será igualmente de aplicación el Art. 9 del Anejo 0 de la presente normativa.

5.- S.N.U. de protección de comunicaciones (viaria).-

Para la protección del viario se estará a lo dispuesto por la Ley de Carreteras del organismo al que corresponda la titularidad y competencia. (Ver Capítulo II – Red Viaria).

Estas zonas de protección vienen grafiadas en los planes correspondientes.

En las vías no reguladas por la legislación de carreteras, se guardará una distancia mínima de seis metros del eje de la vía para el cerramiento de las parcelas. Las edificaciones se situarán a una distancia mínima de 5 metros del cerramiento de parcela.

6.- S.N.U. de protección arqueológica.

Se trata de aquellas zonas del territorio en donde la presencia de restos arqueológico o históricosartísticos aconsejen una protección especial y que aparecen grafiadas como tales en el plano nº 2 del presente Plan.





Será igualmente de aplicación el artículo 9 del Anejo 0 de la presente normativa. 7.- S.N.U. de protección de vías pecuarias.

Existen dos vías pecuarias en el T.M. de Cox:

- El Camino Fortuna Alicante de 20,89 m de anchura que transcurre entre los T.M. de Orihuela y Cox correspondiendo la mitad de anchura antes mencionada a cada T.M.
- El Camino del Espartal (Colada de Serranos) de 7,00 m y que transcurre por el interior del T.M.

Ambas vías quedan grafiadas en el plano nº 3.1 del presente Plan.

Las normas de aplicación en cuanto a protección son las contenidas en la Ley 3/95 de 23/03/1995 de las vías pecuarias.





TITULO 9.- RÉGIMEN DE LOS ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES.

CAPITULO I.- CONCEPTO.

Artículo 229.- La Categoría de suelo integrada por lo que tradicionalmente se viene llamando "Red Primaria o Estructural" comprende todas aquellas superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos (parques y jardines públicos -sistemas de espacios libres- comunicaciones -sistema viario-, equipamientos comunitarios y servicios urbanos -sistema de equipamiento comunitario-, e infraestructuras y servicios técnicos -sistema de infraestructuras y servicios-).

A tal efecto, el Plan General distingue entre:

a) Elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, entendida como aquella que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanísticos, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Estos elementos son lo que aparecen grafiados como tales en los planos nº 1, 3 y 3.1 del presente Plan.

b) Elementos complementarios de la red primaria o estructural de dotaciones, cuyo ámbito de servicio es inferior al de la totalidad del Municipio. Aparecen grafiados en los planos de Ordenación y red Primaria.

Artículo 230.- Obtención.- Los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, en los casos en que los terrenos en cuestión no sean de titularidad Municipal, podrán adquirirse a través de la técnica expropiatoria o bien por cesión gratuita, cuando estos elementos o parte de ellos se ubiquen en áreas de Suelo Urbanizable que requieren la elaboración de Programas para el desarrollo de los mismos, y aquellos ofrezcan condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población de dicha áreas.

El Ayuntamiento podrá hacer uso de las técnicas de transferencia de aprovechamiento y reserva de aprovechamiento para la obtención de estos elementos.

Artículo 231.- Ejecución.- El desarrollo de las determinaciones del Plan General relativas a los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, y cuando ello sea preciso, puede llevarse a cabo mediante Planes Especiales o mediante la propia elaboración de programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas (como parte integrante de los mismos). La ejecución material de dichos elementos se realizará mediante los oportunos proyectos de obras o proyectos de urbanización.

Cuando la técnica de adquisición de terrenos sea la expropiatoria, podrán acometerse las expropiaciones necesarias con carácter previo a la redacción de Plan Especial correspondiente, siempre que la relación de fincas afectadas se contenga en un proyecto de trazado del elemento en cuestión, redactado como mínimo a escala 1/1.000, que precise la delimitación y parcelario de la zona afectada.

Cuando alguno de los elementos a los que se refiere el presente capítulo se encuentre incluido en el ámbito de un programa para el desarrollo de una Actuación Integrada (Unidad de Ejecución o Sector) y aquel sea de especial importancia para la totalidad del Municipio y muy gravosa en su ejecución para el promotor o promotores del Programa, el Ayuntamiento participará, en la forma que para cada caso se conviene (en el propio Programa), en los gastos de dicha ejecución, tal y como prevé el art. 15, n1 2, apartado F-7 de la Normas urbanísticas.





CAPITULO II.- LA RED VIARIA.

Artículo 232.- La red viaria básica está compuesta por los terrenos e infraestructura destinados al transporte de personas y mercancías y que relacionan al municipio con el exterior, así como las vías fundamentales en el interior del municipio. Esta red viaria comprende, no sólo las vías propiamente dichas, sino los espacios de reserva y protección para los enlaces del viario principal entre sí y con la red viaria complementaria.

Artículo 233.- El Régimen de la red viaria básica será el que corresponda, con arreglo a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales o locales.

Artículo 234.- La denominación y categorías de las distintas vías que constituyen la red viaria básica se hallan grafiadas en los planos de ordenación. Tales grafismos, dentro de las áreas reservadas para la red viaria básica, son esquemas orientativos de funcionamiento de los distintos enlaces, calzadas y otros elementos análogos, con la finalidad de reservar terreno suficiente para la ejecución de los proyectos correspondientes.

Artículo 235.- La Red Viaria Estatal está presente en el T.M. de Cox, con la N-340 y la Autovía Alicante-Murcia siendo la legislación de aplicación en ellas, la Ley 25/1988 de 29 de julio y R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre (por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras).

Se adjunta esquema gráfico en el que se indican las diferentes zonas y límites que define la Ley 25/1988.

Debido a la intensidad de tráfico que actualmente recoge la CN-340 a su paso por Cox y las necesidades de regulación de tráfico de los suelos urbanizables e industrial urbano, se ha dado solución mediante un nudo combinación de enlace en diamante y glorieta tipo "pesa".

Las salidas de la CN-340 se realizarán mediante ramales directos que accederán a las glorietas. Desde éstas se solventará el cruce de la CN-340 mediante un paso a distinto nivel elevado que regulará el tráfico en ambos sentidos. Así mismo, desde las glorietas saldrán los viales de servicio que transcurrirán paralelos a la CN-340 y servirán de vial de cierre y distribución del tráfico del polígono industrial

La ejecución de la actuación se vinculará al desarrollo de los suelos limítrofes que serán:

- S-7 sector de suelo urbanizable no pormenorizado.
- S.U.G. 5 actualmente con plan parcial aprobado definitivamente y en período de gestión y urbanización.
- S.6 y S.6.1 sectores de suelo urbanizable no pormenorizado.
- a la U.E. nº 10 de suelo urbanizable pormenorizado.
- y a los suelos urbanos objeto de convenios urbanísticos.





AFECCIONES DERIVADAS	EN MATERIA DE	CARRETERAS
----------------------	---------------	------------





1 AFECCIÓN EN MATERIA DE CARRETERAS

Las obras públicas en general y, dentro de éstas, las infraestructuras viarias, son una materia cuya competencia es compartida por el Estado y las Comunidades Autónomas, dentro del marco establecido por la Constitución Española.

Cuando son de interés general o su realización afecte a más de una Comunidad Autónoma, la competencia corresponde con carácter exclusivo al Estado (art. 149.1.24ª CE).

Por contra, cuando sean de interés de una Comunidad Autónoma en su propio territorio, la competencia puede ser asumida por éstas (art. 148.1.4ª CE 78).

Actualmente, en la Comunidad Valenciana, en materia de carreteras y por las causas antes indicadas, se cuenta con una doble regulación, estatal y autonómica.

1.1 REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS

Está integrada por:

-Ley 25/1988, de 29 de julio. **LEY DE CARRETERAS** (BOE, núm. 182, de 30 de julio de 1988)

-Real Decreto 18 12/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el **REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS** (BOE, núm. 228, de 23 de septiembre de 1994)

La ley de carreteras del Estado prevé (art. 20 L25/1988) el establecimiento en las carreteras de las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

Zona de dominio público (art. 21 L25/1988)

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de 3 metros en las restantes carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.





REGULACIÓN ESTATAL

SERVIDUMBRE DE CARRETERAS

Cotas en metros. AFECCIÓN (art. 23) ZONA DE - REAL DECRETO 1812/1994, de 2 de septiembre, REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS (BOE, número 228, de 23 de septiembre de 1994) 96.6 LIVEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN SERVIDUMBRE (art.22) ZONA DE (50) Autopista, Autovía, Vía rápida. (25) Restantes carreteras. (100) Variantes o circunvalaciones. ର୍ଚ୍ଚ - LEY 25/1988, de 29 de julio, DE CARRETERAS (BOE, número 182, de 30 de julio de 1988) **⊛**⊙ ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN ARISTA EXTERIOR CALZADA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (art. 21) ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA: Es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la a la circulación de vehículos en general. **YECE**Z ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN: Es la intersección del talud de desmonte, del terraplén o, en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. ©© PRISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN Autopista, Autovía, Via rápida resto carreteras.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte. del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.





Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afectada a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

La concreción de que es una autopista, autovía, vía rápida o carretera convencional se contiene en el art. 2 de la Ley de Carreteras:

- Autopista (art. 2.3 L25/1988).

Son autopistas las carreteras que están especialmente proyectadas, construidas y señalizadas como tales para la exclusiva circulación de automóviles, y reúnan las siguientes características:

- a) No tener acceso a las mismas las propiedades colindantes.
- b) No cruzar a nivel ninguna otra senda, vía, línea de ferrocarril o tranvía ni ser cruzada a nivel por senda, vía de comunicación o servidumbre de paso alguna.
- c) Constar de distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, salvo en puntos singulares o con carácter temporal, por una franja de terreno no destinada a la circulación o, en casos excepcionales, por otros medios.
- Autovía (art. 2.4 L25/1988).
 Son autovías las carreteras que, no reuniendo todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de la circulación y limitación de accesos a las propiedades colindantes.
- Vías rápidas (art. 2.5 L25/1988).
 Son vías rápidas las carreteras de una sola calzada y con limitación total de accesos a las propiedades colindantes.
- Carreteras convencionales (art. 2.7 L25/1988).
 Son carreteras convencionales las que no' reúnen las características propias de las autopistas, autovías y vías rápidas.

Las autovías y las vías rápidas carecerán igualmente de pasos y cruces al mismo nivel con otras sendas, vías, líneas de ferrocarril o tranvía con servidumbre de paso alguna (art. 6 RD 1 8 12/1 994).

<u>Limitaciones de uso en la zona de dominio público (art. 21.3 L25/1988)</u>

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio competente, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

El Reglamento General de Carreteras concreta en mayor medida las limitaciones de uso (art. 76.2, 3 y 4 RD 1 812/1994), al establecer que, en ningún caso. se autorizarán obras e instalaciones que puedan afectar a la seguridad de circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera y sus elementos funcionales, o impidan su adecuada explotación.

En la zona de dominio público se permitirán las obras relacionadas con los accesos de una estación de servicio debidamente autorizada, así como, excepcionalmente, la utilización del subsuelo para la implantación o construcción de infraestructuras imprescindibles para la prestación de servicios públicos





de interés general. En cualquier caso, estas obras o instalaciones se situarán fuera de la explanación de la carretera, salvo en los casos de cruces, túneles, puentes y viaductos.

Zona de servidumbre (art. 22 L25/1988)

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

<u>Limitaciones de uso en la zona de servidumbre (art. 22.3 L25/1988)</u>

En la zona de servidumbre, no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio competente. En todo caso el Ministerio podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

El Reglamento General de Carreteras (art. 78.3 RDI8I2/1994), establece que la zona de servidumbre se podrá utilizar para los siguientes fines:

- a) Encauzamiento y canalización de aguas que discurran por la carretera.
- b) Depósito temporal de objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera y constituyan peligro u obstáculo para la circulación
- Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan circular por cualquier causa.
- d) Conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existe posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.
- e) Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.
- Otros análogos que contribuyan al mejor servicio de la carretera, tales como caminos agrícolas o de servicio y zonas de aparcamiento.

Zona de afección (art. 23 L25/1988)

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

<u>Limitaciones de uso en la zona de afección (art. 23.2 y 3 L25/1988)</u>

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio competente.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comportan pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Línea límite de edificación (art. 25 L25/1988)

A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a





excepción de las que resultaron imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinado a la circulación de vehículos en general.

Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total o parcialmente por las zonas urbanas el Ministerio competente podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se sitúa a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Limitaciones de uso dentro de la zona definida por la línea límite de edificación (art. 87 RD 1 812/ 1994)

Se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles.

Igualmente podrá autorizarse la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, así como de cerramientos diáfanos, entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial.

Los depósitos subterráneos, surtidores de aprovisionamiento y marquesinas de una estación de servicio deberán quedar situados más allá de la línea límite de edificación.

Entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación no se podrán ejecutar obras que suponían una edificación por debajo del nivel del terreno, ni realizar instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante de industrias o establecimientos. salvo las instalaciones que tengan carácter provisional o sean fácilmente desmontables.

Imposición o modificación de servidumbres (art. 23.1 y 4 RDI8I2/1994)

La aprobación de proyectos de carreteras estatales implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes a los fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres.

A tales efectos. los proyectos de carreteras y sus modificaciones deberán comprender el trazado de la misma y la determinación de los terrenos, construcciones u otros bienes y derechos que se estime preciso ocupar o adquirir para la construcción, defensa o servicio de aquella y la seguridad de la circulación.





CATÁLOGO DE CARRETERAS DE LA RED DE INTERÉS GENERAL DEL ESTADO QUE DISCURREN POR TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA VALENCIANA según el Anexo de la L25/1988, de 29 de julio.

- A-7. Autopista del Mediterráneo
- N-III. Madrid-Valencia
- N-220. Acceso al aeropuerto de Valencia
- N-225. Teruel-Grao de Castellón
- N-232. Vinaróz-Santander
- N-234. Sagunto-Burgos
- N-237. Sagunto-El Grao
- N-238. Acceso al puerto de Vinaroz
- N-322. Córdoba-Valencia
- N-325. Teruel-Murcia
- N-330. Alicante-Francia, por Zaragoza
- N-332. Cartagena-Valencia
- N-335. Acceso al puerto de Valencia
- N-337. Acceso al puerto de Gandía
- N-338. Acceso al aeropuerto de Alicante
- N-340. Cádiz y Gibraltar-Barcelona
- N-344. Almería-Valencia, por Yecla
- N-430. Badajoz-Valencia, por Almansa





1.2 REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS

Está integrada por la:

-Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana **LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA** (DOGV, núm. 1016, de 5 de abril de 1991)

Con el fin de Garantizar la funcionalidad del sistema viario la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (art. 31 L6/1991), establece en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de protección y de reserva.

Zona de dominio público (art. 32 L6/1991)

La zona de dominio público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de las vías.

Su anchura vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes, y elementos de protección medio ambiental o funcionales, incluidos los estacionamientos, así como para previsión de ampliaciones.

En defecto de planificación viaria o de proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias desde la arista exterior de la explanación: 8 metros en autopistas, 5 metros en autovías y vías rápidas y 3 metros en las restantes carreteras.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte, terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

Limitaciones de uso en la zona de dominio público (art. 32.4 L6/1991)

En la zona de dominio público no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.

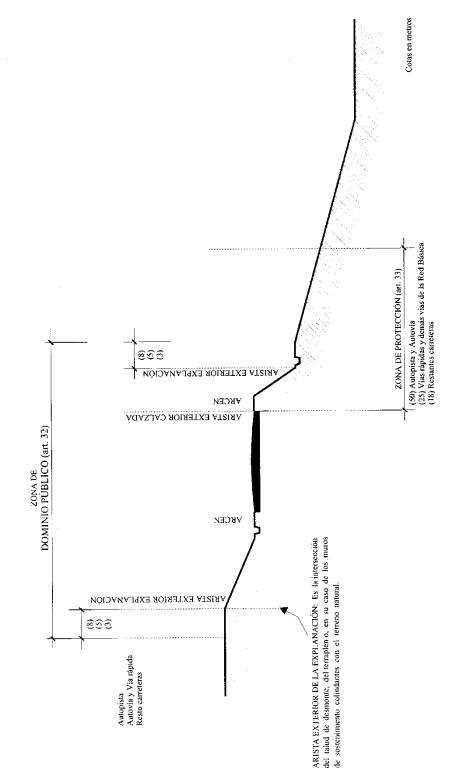




SERVIDUMBRE DE CARRETERAS.

REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

- LEY 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, número 1516, de 5 de abril de 1991)







Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

Zona de protección (art. 33 L6/1991)

La finalidad de la zona de protección es Garantizar la seguridad vial, impidiendo que tengan actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las carreteras.

Se fijará mediante la planificación viaria, a ambos márgenes de las vías, con la amplitud que se considere necesaria en cada caso.

En los terrenos clasificados como suelo urbano, las zonas de protección podrán venir determinadas en el planeamiento urbanístico, previo informe vinculante de la Administración titular de la vía.

En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando las determinaciones del mismo no la recojan, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: 50 metros en autopistas y autovías, 25 metros en vías rápidas y en las demás vías de la Red Básica, y 1 8 metros en las restantes carreteras.

Limitaciones de uso en la zona de Protección (art. 33.4 L6/1991)

En la zona de protección no podrán realizarse obras, ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se permite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el aumento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

En las zonas de protección podrán realizarse sin autorización previa, usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se Garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía.

Zona de reserva (art. 35 L6/1991)

La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente, conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio público y de protección anteriormente descritas.

Limitaciones de uso en la zona de reserva (art. 35 L6/1991)

En la zona de reserva se prohíben todas las obras que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

Constitución, modificación o supresión de servidumbres (arts. 22 y 23 L6/1991)

Con carácter previo a la redacción de uno o varios proyectos de construcción, y como parte integrante de los mismos. se elaborarán proyectos básicos que permitan estudiar su impacto ambiental, analizar las necesidades y alternativas concretas de las actuaciones que se pretenden llevar a cabo, o poner en





marcha el procedimiento de constitución, modificación o supresión de servidumbres de los suelos o derechos necesarios.

Quedan exceptuados de lo dispuesto en el párrafo anterior aquellos proyectos en los que los aspectos citados sea conveniente o necesario desarrollarlos directamente en un proyecto de construcción, o en aquellos casos en que por la naturaleza del proyecto no fuere preciso abordarlos.

La aprobación de un proyecto de construcción llevará aparejada la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de bienes y derechos correspondientes a los fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres. Se entenderán así los derivados tanto del replanteo del proyecto como de las modificaciones de obras que puedan aprobarse posteriormente.

La aprobación de un proyecto básico llevará aparejada los mismos efectos que los proyectos de construcción de los que sea parte integrante en aquellos aspectos que desarrolle.

II PLAN DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y CATÁLOGO DEL SISTEMA VIARIO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

El II Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana y el Catálogo del Sistema viario de la

Comunidad Valenciana fue aprobado por Decreto 23/1995, de 6 de febrero, del Gobierno Valenciano, (DOGV. núm. 2463, de 6 de marzo de 1995).

En el citado Plan, dentro de sus criterios Generales, se trata el tema del diseño de la red viaria y se desarrolla como parte del mismo las zonas de protección de las carreteras (apartado 4.5.4). Concretamente se establece que, el Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana, como instrumento de planificación, puede definir las zonas de protección y de reserva del sistema viario comunitario. Estas zonas se deben dimensionar siguiendo los siguientes criterios:

- a) Red Básica.
- Con carácter general, la zona de protección de las carreteras de la red básica es de 25 metros a cada lado, medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima.
- Las autopistas, autovías, las carreteras cuya IMD (Intensidad Media Diaria) sea superior a 5.000 vehículos día, así como los tramos de previsible desdoblamiento, en éste y en próximos planes de carreteras, tienen una zona de protección de 50 metros a cada lado de la arista exterior del futuro desdoblamiento.
- b) Red Local.
- Con carácter general, la zona de protección de las carreteras de la red local será de 18 metros a cada lado, medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima.
- Las autopistas, autovías, las carreteras cuya IMD sea superior a 5.000 vehículos/día. así como los tramos de previsible desdoblamiento, tienen una zona de protección de 50 metros a cada lado de la arista exterior del futuro desdoblamiento.
- c) Áreas metropolitanas.

Las zonas de protección en las áreas metropolitanas de Valencia y Alicante. serán las establecidas en los correspondientes instrumentos de planificación de las mismas. En su defecto, se aplicarán los criterios anteriores, al igual que en las restantes áreas urbanas.





d) Intersecciones y enlaces.

La zona de protección viaria en los enlaces e intersecciones de previsible conversión en enlace, será un área circular de 500 metros de radio.

Las intersecciones entre dos carreteras tendrán una zona de protección cuyas dimensiones serán las correspondientes a la carretera de mayor rango, a saber:

- Red Básica, círculo de 200 metros de radio.
- Red Local, círculo de 100 metros de radio.

Finalmente, se adjunta un listado y esquemas de las carreteras que integran la Red Básica (zona de protección, 25 metros) y de los tramos de previsible desdoblamiento (zona de protección, 50 metros), tanto de la Red Básica como de la Red Local

Carreteras de la Red Básica (Decreto 23/1995, de 6 de febrero)

CV 10	Villavioja La Jana
- CV- 10, - CV- 11,	Villavieja-La Jana Traiguera-Vinaróz, por San Rafael del Río
- CV- 11, - CV- 12,	Ares del Maestre-Morella
- CV- 12, - CV- 14,	Morella-Zorita del Maestrazgo
- CV- 14, - CV- 15,	Pobla Tornesa-Villafranca del Cid
- CV- 13, - CV- 16,	Castellón-L'Alcora
•	
- CV- 17, - CV- 18,	Ronda este y sur de Castellón y conexión Onda y L'Alcora Almenara-Castellón
- CV- 18, - CV- 20,	Villareal-Puebla de Arenoso
-	L'Alcora-Onda
- CV-21,	
- CV-25, - CV-31,	Lliria-Segorbe Distribuidor norte de Valencia
- CV-31, - CV-32,	Carretera de la Gombalda
- CV-32, - CV-33,	Distribuidor sur de Valencia
- CV-35, - CV-35,	Valencia-Ademúz
- CV-35, - CV-36,	Autovía de Torrente
- CV-30, - CV-40,	Canals-Albaida
- CV-40, - CV-41,	Xátiva-Alzira
- CV-41, - CV-42,	Alzira-Almussafes
- CV-42,	Ronda norte de Alzira
- CV-43, - CV-50,	Tavernes de la Valldigna-Llíria
- CV-60,	L'Ollería-Gandía
- CV-60,	Palma de Gandía-Oliva
- CV-01, - CV-70,	Alcoi-Benidorm
- CV-70, - CV-80,	Sax-Castalla
- CV-80, - CV-81,	Agullent-Villena y Yecla
- CV-81,	Elda-Pinoso
- CV-83, - CV-84,	Aspe-Elx
- CV-84, - CV-85,	Elx-Santa Pola
- CV-85, - CV-90,	Crevillente-Torrevieja
- CV-90, - CV-95,	•
- CV-95,	Orihuela-Torrevieja

Carreteras de la Red Básica con zona de protección de 50 metros (Decreto 23/ 1995, de 6 de febrero)

- eje interior Almenara-La Jana, tramo Nules-Cabanes Sur y su acceso a Castellón
- carretera CS-V-2001, Onda-L'Alcora y su conexión con el eje Betxí-Borriol
- carretera C-232, San Juan de Moró cruce con el eje Betxí-Borriol
- carretera C-236, Burriana-Almassora-Castellón





- carretera C-225, Nules-Burriana
- carretera C-234, tramo Valencia-Casinos oeste
- distribuidor norte Quart-Vinalesa
- carretera de la Gombalda (N-221 a by-pass)
- distribuidor sur Albal-N-III y conexión con el by-pass (enlace Santo Domingo)
- autovía de Torrent
- carretera C-3320, Almussafes-Alzira-Xátiva
- carretera C-3322, Tavernes de la Valldigna-Llíria
- carretera VV-6091, Llíria-Olocau
- autovía central, tramo Canals-Albaida
- carretera C-320, Albaida-Ontinyent
- conexión autovía central con C-320 por L'Ollería
- carretera C-3318, tramo Benidorm-La Nucía
- autovía central, tramo Castalla-Sax
- variante sur de Elda y norte de Monovar
- nueva carretera Elx-Santa Pola
- carretera C-3317, Aspe-Elx
- autovía Crevillente-Cartagena y Benijófar-Torrevieja

Carreteras de la Red Local con zona de protección de 50 metros (Decreto 23/1995, de 6 de febrero)

- VV-1043, Sueca-Les Palmeres
- V-15, autopista de El Saler
- carretera C-2223, Burriana-Villareal
- ronda de San Vicente del Raspeig-San Juan de Alicante
- AP-3061, Elx-cruce de San Fulorencio
- ronda norte de Elx
- eje del Segura: variante sur de Almoradí y Rojales-Guardamar del Segura
- acceso a Peñíscola, CS-500
- ronda de Granja de Rocamora-Cox-Callosa del Segura-Redován





CAPITULO III.- PARQUES Y ZONAS VERDES.

Artículo 236.- La red estructural de parques y zonas verdes está compuesto por los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería para salvaguardar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, y para mejorar las condiciones ambientales del municipio.

Las regulaciones de las presentes normas, relativas a parques, y zonas verdes, se aplican a aquéllas que han quedado delimitadas en el presente planeamiento y a aquéllas otras que se puedan crear con la gestión del planeamiento.

Artículo 237.- Los terrenos destinados a parques y zonas verdes pasarán al dominio y uso públicos; su utilización será libre y gratuita y no podrán ocuparse con instalaciones que comporten una limitación al uso y disfrute públicos, si su superficie fuere inferior a 2.000 metros cuadrados. Si esta superficie fuera superior, podrán autorizarse las siguientes obras e instalaciones:

- 1.- Actividades de instalaciones deportivas sin edificación, e instalaciones de servicio de bar al aire libre.
- 2.- Kioscos de bebidas, de venta de publicaciones, de música o similares, con una altura no superior a 4 metros ni superficie construida superior a 60 metros cuadrados.
- 3.- Instalaciones provisionales para ferias, teatros y similares. Así como instalaciones de las redes de servicio propias del destino de cada área particular. Todos los usos indicados en los apartados 1 y 2, que sean de promoción privada, se regirán bajo el régimen de concesión.





CAPITULO IV.- EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Artículo 238.- La red estructural de equipamientos, servicios públicos e infraestructuras básicas comprende aquellos suelos, de propiedad pública o privada, que soportan o están destinados a soportar edificios o instalaciones que cumplen funciones públicas, colectivas o de interés general.

Artículo 239.- Clases.

Los usos dotacionales se dividen en jardines públicos, viario, equipamientos, servicios urbanos y servicios técnicos.

1.- Jardines públicos:

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones. Serán de uso y dominio público.

2.- Comunicaciones:

Comprende el suelo que se destina a viales para la circulación de vehículos, personas o ganado, así como las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento. La red viaria tiene por objeto el permitir la accesibilidad entre las diversas áreas y sectores urbanos y asegurar un nivel de movilidad adecuado.

3.- Equipamientos y servicios urbanos:

- a) Equipamientos: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:
- 1.- Docente: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.
- 2.- Cultural: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, ...) y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc.).
- 3.- Recreativo: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cine, circo, espectáculos deportivos, etc.
- 4.- Sanitario: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- 5.- Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- 6.- Deportivo: cuando se destina a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.
- 7.- Religioso: que comprende los espacios para la celebración de los diferentes cultos y para el ejercicio de los derechos de reunión y formación específicamente religiosos de los fieles de las distintas confesiones.





b) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- 1.- Abastecimiento: comprende las instalaciones destinadas a proveer productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población tales como mercados de abastos, mataderos, lonjas, etc.; de carácter público o colectivo.
- 2.- **Administrativo**: comprende las instalaciones destinadas a desarrollar las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración Pública en todos sus niveles y se atiende a la de los ciudadanos.
- 3.- **Seguridad pública**: comprende los usos propios de acuartelamiento de las Fuerzas del Orden Público, policía local y bomberos, así como los establecimientos penitenciarios.
- 4.- **Cementerio**: comprende los recintos destinados al enterramiento y/o incineración de los restos humanos con todas sus instalaciones añejas.

4.- Infraestructuras y servicios técnicos:

Comprende el suelo destinado a elementos de servicio necesarios para el funcionamiento del conjunto urbano, aunque como espacios no utilizables directamente por la población. Comprende instalaciones tales como transformadores eléctricos, depósitos de agua, depuradoras, vertederos y otros análogos.

Artículo 240.- La edificación en las áreas de equipamiento y servicios se ajustará a sus necesidades funcionales, al paisaje y a las condiciones ambientales, garantizando la integración en la zona en que se halle.

Artículo 241.- Para equipamientos de titularidad pública, la ejecución se realizará a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, según proceda, respetándose las siguientes condiciones:

- 1.- En las áreas urbanas y edificaciones entre medianeras, la regulación será la especificada para la zona edificable inmediata, salvo si el equipamiento a desarrollar exige de soluciones que contravengan las ordenanzas, en cuyo caso deberá regularse a través de la figura de planeamiento que proceda.
- 2.- En el resto de los casos, serán de aplicación las siguientes prescripciones:
- a) Tipo de edificación aislada.
- b) Salvo casos excepcionales, la altura máxima permitida será de 8 metros (dos plantas) y en casos excepcionales la altura máxima permitida será de 12 metros (tres plantas).
- c) Edificabilidad neta no superior a 1 m2/m2.
- d) Distribución de los cuerpos de la edificación que permita la sistematización de espacios interiores con arbolado y jardinería.
- e) Ocupación máxima: 70 %.





Artículo 242.- Para equipamientos de titularidad privada, las condiciones serán las determinadas en el artículo anterior, si bien, además, serán de aplicación las siguientes prescripciones:

- 1.- En caso de realizarse un proyecto parcial, deberá acompañarse de un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la dotación en que se integra el proyecto.
- 2.- Si el equipamiento a desarrollar exigiera de soluciones especiales, se someterá la adopción de tales soluciones a la aprobación del Ayuntamiento, justificándose su necesidad. La tramitación se realizará a través de un Plan Especial o Estudio de Detalle, según el alcance de la modificación.

Cox, mayo de 2023. EL ARQUITECTO

Fdo.: Iván Gonzálvez Escolano OWNplan Arquitectura + Gestión





ANEJOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS





ÍNDICE DE ANEJOS

ANEJO NºO.- MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS DEL P.G.M.O.U.

ANEJO №1.- SUELO URBANO, CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE.

ANEJO №2.- NORMATIVA DE PREVENCIÓN DE RUIDO.

ANEJO Nº3.- NORMAS DE URBANIZACIÓN PARA EL SUELO URBANIZABLE.

ANEJO Nº4. -NORMAS URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANIZABLES EN GESTIÓN

4.1. – S.U.G 1. NORMAS URBANÍSTICAS

4.2. – S.U.G. 2. NORMAS URBANÍSTICAS

4.3. – S.U.G. 3. NORMAS URBANÍSTICAS

4.4. – S.U.G. 4. NORMAS URBANÍSTICAS

4.5. – S.U.G. 5. NORMAS URBANÍSTICAS

ANEJO Nº5. - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL S-8

ANEJO №6. - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN №6 "EL GERMINADO" (extraídas del P.G.O.M.U. de Granja de Rocamora)

ANEJO №7. - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1 "EL PINTAOR" DEL P.G.O.M.U. GRANJA DE ROCAMORA

ANEJO Nº8. -NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1.1 DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO S1 DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE) Y ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUBSECTOR S1-1 DE COX (ALICANTE) A LA REALIDAD EXISTENTE

ANEJO Nº9. -NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE PARCIAL DE LA MANZANA SITA ENTRE LAS CALLES: LA ACEQUIA, PROLONGACIÓN JUAN DE LA CIERVA, JUAN NÚÑEZ QUIRÓS Y DOCTOR MARAÑÓN, DE COX (ALICANTE)

ANEJO №10. -NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL SECTOR 49359 (PRI-2) DEL P.G.O.M.U. DE COX

ANEJO №11.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-9 DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO DEL P.G.O.M.U DE COX

ANEJO №12. -NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA SITA ENTRE AVDA. DEL CARMEN Y C/ INFANTA ELENA

ANEJO №13. -NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARCIAL DE LA MANZANA SITA ENTRE C/ OVIEDO, C/ SAN CARLOS, C/ LOS QUINTOS Y C/ S.M. ARMÓNICA

ANEJO №14. -NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA SITA ENTRE LA AVDA. DE LA CRUZ, C/ DEL PILAR, C/ EL CASTILLO Y LA C/ BILBAO, DE COX (ALICANTE)





ANEJO Nº15.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LA C/LA HOYA Y CALLE SIN DENOMINAR DE COX

ANEJO №16.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-3.1. DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE)

ANEJO Nº17.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE EJECUCIÓN Nº2 (U.E.-2) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL URBANA DE COX (ALICANTE)

ANEJO №18.-NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN №7 (U.E.-7) DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE)

ANEJO №19.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA C/VALLE INCLÁN, ESQ. C/SAN VICENTE COX (ALICANTE)

ANEJO №20.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-1.2. DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE)

ANEJO Nº21.- NORMATVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº8 (U.E. 8) DEL P.G.O.M.U DE COX (ALICANTE)

ANEJO Nº22 -FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

- A.1. FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO
- A.1.1. FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO
- A.1.2. FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE EN GESTIÓN (S.U.G)





ANEJO Nº0

MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS DEL P.G.O.M.U.

Artículo 1.- PROTECCIÓN DE LOS SUELOS.

En todas las actuaciones que se realicen que supongan la pérdida del suelo, y especialmente en el caso de actividades extractivas o actuaciones urbanizadoras, se retirará el suelo antes de comenzar la actuación, siendo almacenado de manera conveniente para su empleo en las labores de ajardinamiento o de restauración.

Asimismo, se limitará el movimiento de la maquinaria a lo imprescindible para la realización de la actuación, evitando los movimientos de tierras excesivos y la apertura de nuevos accesos a no ser que resulten imprescindibles.

Artículo 2.- PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

Debido a la escasez de recursos hídricos, el agua se ha convertido en uno de los principales factores limitantes del desarrollo del municipio de Cox. Por ello, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Antes de ejecutar las actuaciones urbanísticas previstas, se deberá justificar una dotación suficiente de agua potable. Este recurso, debido a la clara insuficiencia de los propios, deberá ser foráneo. Los planes parciales que desarrollen estos suelos deberán considerar obligatoriamente tanto este apartado como la reutilización de las aguas residuales depuradas.
- b) Para evitar el uso de recursos hídricos que se puedan emplear para consumo humano, en agricultura se utilizará prioritariamente agua depurada.

Artículo 3.- GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS, INERTES

La gestión de los residuos sólidos urbanos de la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables se realizará de manera coordinada con los del núcleo central, siendo recogidos por los servicios municipales.

El Plan Estratégico de Infraestructuras de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad Valenciana incluye el municipio de Cox en la Unidad de Gestión de Residuos de la Vega Baja, con una planta de recuperación y compostaje (probablemente a ubicar en Torremendo).

Aunque será conveniente, en previsión de que dicho proyecto no sea llevado a cabo, que el Plan General realizará una reserva de suelo, que podrá dedicarse a la gestión de los RSU del municipio, no resulta posible. Esto es debido a la inexistencia de substratos geológicos adecuados en el término de Cox (véase el apartado correspondiente a geología). Además, la totalidad del Término Municipal se encuentra sobre el área de recarga del acuífero de las vegas Media y Baja del río Segura. Este acuífero, aunque tiene una calidad mediocre, es utilizado para riegos de socorro en tiempo de sequía y constituye un recurso que no conviene deteriorar, ya que posiblemente sea factible su utilización mediante plantas desaladoras. En la actualidad Cox tiene contrato con la empresa Consur de Almoradí la recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales son llevados a un vertedero controlado situado en Campoamor (Orihuela) –Alicante.





No obstante, sí es posible ubicar un vertedero de inertes en el Término Municipal y se ha elegido la zona a restaurar de la cantera San Isidro (ver plano de situación-emplazamiento en convenio específico con cantera S. Isidro, en la memoria del P.G.O.M.U.).

El destino final de los residuos (inertes, asimilables a urbanos, tóxicos y peligrosos) será el adecuado a cada uno de ellos, de acuerdo con sus características físico-químicas.

Los edificios destinados en más de un 10% de su superficie edificable a un uso de oficina, comerciales, industriales, talleres y almacenaje, contarán con los servicios que permitan una recogida de los distintos tipos de residuos que generen. Estos servicios consistirán en contenedores o depósitos, dotados de las medidas de seguridad necesarias para evitar contaminaciones, emanaciones y molestias.

En los viales de nueva constitución se reservará suelo para la instalación de contenedores que permitan la recogida selectiva de al menos tres tipos de residuos.

Para el otorgamiento de la licencia de obras de un edificio deberá presentarse por parte del promotor compromiso de admisión de los residuos en una instalación de tratamiento de residuos sólidos inertes autorizada, siempre que exista instalación autorizada en un radio de 20 km. de la obra proyectada, indicando cantidad de residuos inertes que piensa producir. El Ayuntamiento, comprobado el proyecto, dará el visto bueno.

La cédula de habitabilidad o licencia de actividad para el caso del edificio no se concederá hasta que el promotor de la construcción no presente un certificado de una instalación de residuos sólidos inertes autorizada, relativa al volumen de residuos entregado y responsabilizándose de su correcta gestión, siempre que exista una de estas instalaciones en un radio de 20 km. de la obra proyectada. Como se dijo anteriormente y en el caso de prosperar el convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Cox y la cantera S. Isidro el municipio contaría con un vertedero de inertes.

Artículo 4.- GESTIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES

Se prohíben los vertidos directos de aguas residuales al terreno.

La red de saneamiento será separativa en todos los suelos urbanizables, de tal manera que en ningún caso se pueda producir la mezcla de las aguas residuales y de las pluviales.

Todos los suelos urbanizables conectarán con la red de alcantarillado municipal. Previamente a ejecución de las actividades urbanísticas, deberán realizarse las obras de infraestructura de saneamiento y depuración necesarias para el correcto tratamiento de las aguas residuales de las mismas.

Los vertidos al alcantarillado serán objeto de una ordenanza específica, que prestará una atención especial a las aguas residuales industriales. En todo caso, y mientras entra en vigor dicha normativa específica, se aplicarán las siguientes determinaciones:

La descarga de aguas residuales procedentes de actividades industriales a la red de alcantarillado precisa autorización municipal. Para la obtención de dicha autorización será necesario presentar un estudio que contemple, al menos, los siguientes aspectos:

- 1. Naturaleza del vertido e identificación de las sustancias.
- 2. Cantidades medias y máximas de dichas sustancias.





3. Tratamiento previo de los vertidos, caso de que sea necesario, antes de su vertido a la red de alcantarillado.

En el caso de que una industria con autorización de vertidos prevea cambiar la naturaleza de los mismos, será obligatoria la notificación al Ayuntamiento para la obtención de una nueva autorización de vertido.

En general, queda prohibido cualquier tipo de vertido que pueda interferir el sistema de depuración, dañar la red de alcantarillado, impedir la posible reutilización del agua o pueda suponer un peligro para la salud humana o el medio ambiente.

Las concentraciones máximas permisibles para los parámetros físico-químicos que deben ser considerados en el vertido, determinadas mediante los métodos analíticos oficiales, son las siguientes:

Parámetro/Unidad Concentración

Ph 5.50-9.00

Sólidos en suspensión 500,00

Materiales sedimentables (mg/l) 15,00

Sólidos gruesos Ausentes DBO5 (mg/l) 500,00 DQO (mg/l) 1.000,00

Temperatura (1C) 40,00

Color Inapreciable a una

Dilución de 1/40

Aluminio (mg/l) 10,00 Arsénico (mg/l) 1,00

Bario (mg/l) 20,00 Boro (mg/l) 3,00

Cramo III (mg/l) 1.50

Cromo III (mg/l) 1,50 Cromo VI (mg/l) 0,50

Hierro (mg/l) 5,00

Manganeso (mg/l) 5,00

Níquel (mg/l) 5,00

Mercurio (mg/l) 0,10 Plomo (mg/l) 1,00

Selenio (mg/l) 0,50

Estaño (mg/l) 2,50

Cobre (mg/l) 1,00

Cinc (mg/l) 5,00 Cianuros (mg/l) 0,50

Cloruros (mg/l) 500,00

Sulfuros (mg/l) 2,00

Sulfatos (mg/l) 1.000,00

Fluoruros (mg/l) 12,00

Fósforo total (mg/l) 15,00

Amoniaco (mg/l) 25,00

Nitrógeno nítrico (mg/l) 20,00 Aceites y grasas (mg/l) 100,00

Fenoles (mg/l) 2,00

Aldehídos (mg/l) 2,00





Detergentes (mg/l) Pesticidas (mg/l) 0,05

6,00

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no debe superar 5 mg/l.

Las concentraciones microbiológicas máximas admisibles en el vertido serán las siguientes:

Parámetro/Unidad	Concentración
Coliformes totales/100 ml	10.000.00
Coliformes fecales/100 ml	2.000,00
Estreptococos fecales/100 ml	500,00
Vibrio cholerae	Ausentes

Queda prohibido el vertido directo o indirecto a las instalaciones de saneamiento de cualquiera de los siguientes productos:

Gasolina, nafta, petróleo y productos intermedios de destilación; benceno, tolueno, xileno, y cualquier otro disolvente o líquido orgánico inmiscible en agua, combustible o inflamable.

Carburo cálcico y otras substancias sólidas potencialmente peligrosas, como hidrocarburos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, etc.

Componentes susceptibles de dar lugar a mezclas inflamables o explosivas con el aire, o mezclas altamente comburentes.

Desechos radioactivos.

Desechos de coloraciones indeseables y no eliminables por el sistema de depuración.

Pinturas y disolventes orgánicos.

Sustancias corrosivas.

Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar, depositarse o reaccionar con las aguas residuales produciendo alguna de las sustancias enumeradas.

Residuos sólidos capaces de causar obstrucciones como: cenizas, carbonillas, arenas, virutas, trapos, huesos, plásticos, basuras domésticas, etc.

Lodos procedentes de instalaciones de depuración, limpieza de acometidas domiciliarias, imbornales, red de alcantarillado, pozos ciegos, etc.

Substancias farmacéuticas que puedan perturbar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración.

Aceites y grasas flotantes.

Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe una arqueta de fácil acceso, acondicionada para aforar los caudales circulantes y para la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.

Cuando sea preciso el vaciado del contenido de las fosas sépticas, será realizado por personal cualificado y vertido en la depuradora municipal. Queda expresamente prohibido el vertido desde camiones cisterna a la red de alcantarillado.





Artículo 5.- EMISIONES A LA ATMÓSFERA

Los niveles máximos admisibles de emisión a la atmósfera cumplirán lo establecido en el Decreto 833/75 de 6 marzo, por el que se desarrolla la Ley 38/72 de Protección del Ambiente Atmosférico, para cada actividad potencialmente contaminante de la atmósfera que se recoge en su anexo IV.

Artículo 6.- RUIDOS

A) De manera general, los niveles máximos sonoros son los determinados en el Anexo 2 del propio Plan General.

A ciertas horas de la noche, el Ayuntamiento podrá limitar o prohibir la circulación de alguna clase de vehículo a motor en determinadas zonas o vías, para permitir el descanso nocturno.

Los vehículos que transiten por el término municipal podrán ser requeridos por la Policía local para comprobar el cumplimiento de estos niveles de emisión.

Se prohíbe la conducción de los vehículos de manera incorrecta, produciendo ruidos innecesarios, aunque están dentro de los límites máximos establecidos.

Queda prohibida la utilización de señales acústicas que no sean de emergencia, y de éstas queda prohibida su utilización de modo intencionado a no ser en situaciones de emergencia o comprobaciones.

Queda prohibida la utilización de elementos acústicos, radios, televisores, instrumentos musicales, altavoces, etc., que puedan molestar a personas o superar los niveles máximos permitidos. El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, conceder autorización para actividades que superen los niveles permitidos.

Con autorización municipal que fijará los niveles máximos, se podrán superar los niveles nocturnos en obras urgentes o que no se puedan hacer durante el día

Los propietarios de animales domésticos deberán adoptar las medidas precisas para evitar que los mismos generen molestias.

Artículo 7.- CONDICIONES URBANÍSTICAS Y CONSTRUCTIVAS

Los proyectos de obras cumplirán las prescripciones de la Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE-94). Así, para la concesión de licencia municipal será preciso que la memoria de los proyectos de obras incluya un apartado de "Acciones Sísmicas". En su tramitación para su aprobación se hará declaración expresa sobre la inclusión de dicho apartado. Cuando sea de aplicación la Norma figurarán en este apartado los valores, hipótesis y conclusiones adoptadas en relación con dichas acciones y su incidencia en el proyecto, cálculo y disposición de los elementos estructurales y constructivos de la obra. Además, en los planos de la estructura se hará constar el nivel de ductilidad para el que dicha estructura ha sido proyectada.

El aislamiento acústico de los edificios se determinará conforme a las prescripciones de la Norma UNE 74.040/IV y UNE 74.040/V.





Las condiciones exigibles de aislamiento de los elementos constructivos de edificios de uso residencial, administrativo, docente o sanitario, a ruidos aéreos serán las prescritas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81.

No se autorizará la construcción de edificios dedicados a uso residencial, administrativo o docente en aquellas zonas donde debido a la cercanía a vías de circulación o de zonas industriales, se supere un nivel sonoro continuo equivalente Leq de 50 dB(A) durante un periodo representativo de 24 horas. Para edificios sanitarios el nivel será de 40 dB(A).

Las construcciones deberán sobreelevarse para evitar los problemas de inundaciones. Los productos contaminantes por disolución deberán almacenarse en lugares elevados al menos 1 metro sobre el nivel del suelo.

El suelo urbanizable pormenorizado industrial precisará el tipo de industrias permitidas en el mismo, teniendo en cuenta la proximidad de la zona urbana y especificando según las categorías o grados que establece el Decreto 54/1990, de 26 de marzo del Consell de la Generalidad Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Así mismo, garantizará al menos las medidas protectoras del medio ambiente contenidas en este estudio.

Artículo 8.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO

Se califican como suelo no urbanizable de especial protección arqueológica los yacimientos arqueológicos situados en los parajes denominados el Motor de la Hoya y el Cabezo ó Cabezo del Tío Molins, zonas grafiadas en el plano nº 2 de este Plan.

Artículo 9.- NORMATIVA APLICABLE AL SUELO NO URBANIZABLE

En la normativa que es de aplicación a cada uno de los tipos de suelos no urbanizables, el Plan General ha incorporado también a propuesta del equipo redactor del Estudio de Impacto Ambiental, las siguientes medidas correctoras y protectoras del medio ambiente:

a) Suelo no urbanizable común

Se trata de la calificación por defecto del territorio que no está comprendido en ninguna de las otras calificaciones, y su normativa es extensiva a los suelos no urbanizables de especial protección. Con carácter general será de aplicación la siguiente normativa de protección del Suelo No Urbanizable Común:

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

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





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

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

Los movimientos de tierras que supongan una variación del perfil originario del terreno en más de un metro o afecten una superficie superior a 500 m2 estarán sujetas a licencia municipal.

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

Se precisa autorización municipal para la instalación de cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación, tanto aérea como subterránea.

Se prohíbe la localización de vertederos, escombreras, depósitos de automóviles o residuos de cualquier tipo, excepto en aquellos lugares autorizados por el Ayuntamiento.

Se permiten los siguientes usos, previa licencia urbanística:

- 1. Obras e instalaciones requeridas por las instalaciones y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en suelo no urbanizable.
- 2. Vivienda unifamiliar, con una parcela mínima de 10.000 m2,, una ocupación máxima de la parcela del 2% y una altura máxima de seis metros o de dos plantas, con una edificabilidad de 0,04 m2/m2.
- 3. Almacén vinculado a actividad Agrícola, ganadera o forestal.
- 4. Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

Mediante la declaración de interés comunitario por la Generalitat Valenciana, previa licencia Urbanística, se permiten los siguientes usos o aprovechamientos:

1. Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio, esparcimiento y terciario.

b) Suelo no urbanizable de protección especial arqueológica

Se trata de una calificación que afecta a los parajes denominados el Motor de la Hoya y el Cabezo del Tío Molins.

No se permiten ningún tipo de edificaciones.

Se prohíben las actividades extractivas, los vertidos, movimientos de tierras y cualquier otra actividad que pueda suponer un deterioro del patrimonio arqueológico o histórico-artístico.





No se permiten las excavaciones arqueológicas, salvo las promovidas por los órganos competentes y con autorización municipal.

c) Suelo no urbanizable de protección específica - S.N.U. de Especial Protección al Paisaje

c.1. Régimen general

Se Prohíben las actividades extractivas, los desmontes, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico.

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

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

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

Las únicas edificaciones que se permiten son refugios de montaña de carácter deportivo y de uso público, así como vivienda de guarda forestal, en los términos previstos en el artículo 9 de la Ley 4/92 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Parámetros:

Parcela mínima		25.00	00 m2
Ocupación		150 r	n
Distancia a linde	ros de la edificación	50 m	1

La altura máxima de las edificaciones será de tres metros o una planta. La cubierta será de teja árabe y el acabado de los cerramientos se pintará en color blanco u ocre. Se prohíben los materiales discordantes con el medio natural, como las cubiertas metálicas, fábricas de bloque sin revocar y pintar, etc.

No se permite ningún tipo de actividades deportivas motorizadas.

Se prohíbe la realización de fuego. Se prohíbe la utilización de fuego a una distancia inferior de 50 metros de este tipo de suelos.

Se prohíben las acampadas.

Artículo 10.- PROTECCIÓN DE ACUÍFEROS

El vertido de los efluentes de fosas sépticas y el riego con aguas residuales deberán cumplir las mismas limitaciones de contaminantes que las establecidas para el vertido al Dominio Público Hidráulico. Así mismo, para la obtención de licencia municipal de cualquier actividad que se pretenda realizar en este suelo, deberá justificarse la no afección a las aguas subterráneas.

Expresamente, se prohíben los vertidos procedentes de las fosas sépticas que no cumplan los requisitos de calidad de agua que se establecen a continuación:





Sustancia	Concentración Máxima
DBO₅	60 mg/l
DQO	200 mg/l
Total sólidos en suspensión	35 mg/l
Fósforo total	10 mg/l
Nitrógeno total	30 mg/l

Artículo 11.- EXPLOTACIONES MINERAS

Se les exigirá la aplicación de las labores de vigilancia ambiental y de restauración del medio natural contenidos en la legislación nacional, autonómica y en sus estudios de impacto ambiental.

Artículo 12.- INSTALACIONES INSALUBRES

La distancia mínima que deberán guardar las edificaciones, aunque sean provisionales, con los vertederos, la depuradora y cualquier otra instalación insalubre será de 100 metros.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Subsidiariamente será de aplicación el modelo de ordenanza elaborado conjuntamente por la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias "de vertidos a la red municipal de alcantarillado".





ANEJO Nº1

SUELO URBANO CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE

Sección 1.- Uso residencial.

Artículo 1.- Definición.

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Artículo 2.- Clases.

Se distinguen las siguientes clases:

- 1.- Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:
- a) Vivienda unifamiliar: Es aquella en la cual la edificación configura un sólo local que se sitúa en parcela independiente o espacio privativo en parcela común, con tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros, con acceso exclusivo para cada vivienda desde la vía pública.
- b) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
- 2.- Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

Sección 2.- Uso industrial.

Artículo 3.- Definición.

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

Artículo 4.- Clases.

- 1.- Por las características de la actividad que realizan, los usos industriales pueden ser:
- a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.
- b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. En estos locales se podrán





efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados. Asimismo, se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizados, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público a través de intermediarios.
- 2.- Por las condiciones de situación y su relación con otros usos, se distinguen:
- a) Industria en general, cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.
- b) Talleres domésticos, cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Sección 3.- Uso terciario.

Artículo 5.- Definición.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc..

Artículo 6.- Clases.

Por la naturaleza de la actividad se distinguen las siguientes clases:

- a) Hospedaje y Restauración: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal y servicio de restauración a las personas.
- b) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o prestar servicios a particulares (peluquerías, salones de belleza, lavanderías, tintorerías y servicios similares).

Dentro del uso comercial se distinguen los siguientes tipos:

- -Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a seiscientos (600) metros cuadrados de superficie de venta.
- -Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- -Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los seiscientos (600) metros





cuadrados de superficie de venta. Estos establecimientos precisan de autorización de la Conselleria de Ocupación, Industria y Comercio (D.G. de Comercio y Consumo) a efectos del cómputo de la superficie de venta. Para que un establecimiento corresponda a una u otra de las categorías definidas anteriormente conviene establecer que cuando la norma se refiere a la superficie útil de la sala de ventas computadas según lo dispuesto en el Art. 2.3 del Decreto 256/94 de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano, sobre autorización administrativa de grandes superficies de venta al detall (DOGV 17/01/1995), en virtud del cual "se entiende 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 o permanentes, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda 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".

En cualquier caso, para la implantación de grandes superficies de venta al detall, resulta preceptivo obtener con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal la autorización prevista en el Art. 17 de la Ley 8/86 de la G.V. de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales desarrollada por Decreto 256/94 de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano.

Dicho artículo establece igualmente que se considerará como establecimiento de gran superficie en poblaciones de menos de 40.000 habitantes los que tengan una superficie dedicada a la venta igual o superior a 600 m2.

Por otra parte, se tendrá en cuenta el Art. 2.2 del Decreto 256/94, y se introducirán unas dotaciones de aparcamiento específicas para el uso comercial, especialmente en las grandes superficies comerciales (a partir de 600 m2) ya que tienen una influencia supramunicipal y poder de atracción hacia residentes de otras zonas o de otros núcleos urbanos que realizarán los desplazamientos en vehículos propios.

En este punto y para establecimientos que superaran los 600 m2 siendo inferiores a 2.500 m2 de superficie en la sala de ventas y que ofrecieran una diversidad de gamas de productos (supermercados, almacenes populares y comercio mixto en general) la dotación adecuada, oscilará entre 4 y 6 plazas por 100 m2 de superficie útil de sala de ventas.

En cuanto a establecimientos de más de 2.500 m2 con el formato de hipermercado, gran almacén y establecimientos colectivos, dicha dotación se elevaría y oscilaría entre las 10 a 12 plazas por 100 m2 de superficie útil de sala de venta o de Superficie Bruta Arrendable, debido a que en dichos establecimientos la rotación es menor puesto que suelen aglutinar una amplia oferta comercial incorporando otros servicios e incluso espacios y locales de ocio.

Para grandes establecimientos individuales especializados en una determinada gama de productos (bricolaje, juguetes, deportes, muebles, etc.) el ratio sería considerablemente inferior y una dotación adecuada estaría entre las 3 y 5 plazas por cada 100 m2 de sala de ventas.

Por último y como recomendación general conviene tener presente que desde la perspectiva del urbanismo comercial es aconsejable que las actividades comerciales al por menor no confluyan en zonas predominantemente industriales, ya que además de generar un flujo constante de vehículos pesados y particulares poco adecuado, induce a la quiebra del sistema comercial habitual, alterando los flujos y desplazamientos tradicionales por razón de consumo, desperdiciando las aportaciones que las nuevas fórmulas de comercio pueden representar de cara a la configuración y consolidación de los tejidos urbanos preferenciales. Por lo que sería más apropiado reconducir las actividades comerciales minoristas a la ciudad o a las nuevas zonas residenciales, estableciendo las condiciones oportunas para su adecuada e inocua integración en la trama urbana, sin que tal emplazamiento suponga merma en los servicios a los potenciales clientes de forma que esta medida coadyuvaría a minorar el impacto de





grandes establecimientos sobre el municipio, aprovechando el efecto dinamizador de estas implantaciones sobre la trama urbana. Lo que se ajusta en mayor medida a las directrices de la estrategia de evolución urbana que se exponen en la Memoria del Plan.

Sin perjuicio de lo expuesto y conforme al Art. 43 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística y el Art. 4º del Decreto 256/94, de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano, sobre autorización administrativa de grandes superficies de venta al detall (DOGV 17.01.1995), la aprobación o modificación de planes en que sea posible la implantación de grandes superficies comerciales de venta al detall se someterá a informe o consulta de la Conselleria de Ocupación, Industria y Comercio, y los instrumentos de desarrollo que determinen la apertura, modificación o ampliación de grandes superficies se aprobarán previa autorización del Art. 17 de la Ley 8/86. Por tanto, los Planes Parciales que desarrollen el presente planeamiento y que contengan determinaciones relativas al uso comercial, deberán ser informados por la Conselleria mencionada en la medida en que, atendiendo a sus previsiones, sea posible implantar grandes superficies comerciales.

c) Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado.

Según el prestatario del servicio, se distinguen:

- 1.- Servicios de la Administración: que son aquellos en los que el servicio es prestado por la Administración Pública en todos sus niveles.
 - 2.- Oficinas privadas, cuando es una entidad privada quien presta el servicio.
- 3.- Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
- d) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañados, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende las actividades incluidas en los epígrafes 652 y 969 del Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Sección 4.- Usos dotacionales.

Artículo 7.- Definición.

Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a la salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública o privada.

Artículo 8.- Clases.

Los usos dotacionales se dividen en parques y jardines públicos, viario, equipamientos y servicios urbanos, y servicios técnicos.





- 1.- Parques y jardines públicos: Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones. Serán de uso y dominio público.
- 2.- Comunicaciones: Comprende el suelo que se destina a viales para la circulación de vehículos, personas o ganado, así como las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento. La red viaria tiene por objeto el permitir la accesibilidad entre las diversas áreas y sectores urbanos y asegurar un nivel de movilidad adecuado.
 - 3.- Equipamientos y servicios urbanos:
- a) Equipamientos: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:
- 1.- Docente: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.
- 2.- Cultural: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, ...) y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc.).
- 3.- Recreativo: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cine, circo, espectáculos deportivos, etc.
- 4.- Sanitario: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- 5.- Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- 6.- Deportivo: cuando se destina a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.
- 7.- Religioso: que comprende los espacios para la celebración de los diferentes cultos y para el ejercicio de los derechos de reunión y formación específicamente religiosos de los fieles de las distintas confesiones.
- b) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:
- 1.- Abastecimiento: comprende las instalaciones destinadas a proveer productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población tales como mercados de abastos, mataderos, lonjas, etc.; de carácter público o colectivo.
- 2.- Administrativo: comprende las instalaciones destinadas a desarrollar las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración Pública en todos sus niveles y se atiende a la de los ciudadanos.





- 3.- Seguridad pública: comprende los usos propios de acuartelamiento de las Fuerzas del Orden Público, policía local y bomberos, así como los establecimientos penitenciarios.
- 4.- Cementerio: comprende los recintos destinados al enterramiento y/o incineración de los restos humanos con todas sus instalaciones añejas.
- 3.- Infraestructuras y servicios técnicos: comprende el suelo destinado a elementos de servicio necesarios para el funcionamiento del conjunto urbano, aunque como espacios no utilizables directamente por la población. Comprende instalaciones tales como transformadores eléctricos, depósitos de agua, depuradoras, vertederos y otros análogos.

Sección 5.- Uso aparcamiento.

Artículo 9.- Definición.

Es uso aparcamiento el que se desarrolla en locales o recintos específicamente destinados al estacionamiento de vehículos de transporte públicos o privados.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 10.- Condiciones de la vivienda.

Las viviendas y los edificios que las albergan cumplirán las condiciones exigidas por la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba el texto refundido de Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Artículo 11.- Condiciones de la residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, le serán de aplicación complementariamente las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 12.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración.

Las presentes normas así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijan.





Artículo 13- Usos compatibles y complementarios

Se consideran compatibles con otros usos industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere a nivel y control de impactos ambientales en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

Se admiten como usos complementarios del industrial, siempre que se localicen en el mismo edificio o parcela, los de oficinas de la actividad, así como los de vivienda del guarda o del titular.

Artículo 14.- Situación.

En todo caso, se prohíben usos industriales, salvo almacenaje, en plantas inferiores a la planta baja. Asimismo, tampoco podrán situarse en plantas de piso, salvo que se trate de talleres domésticos, o que sea un edificio destinado exclusivamente a uso industrial.

Artículo 15.- Industrial en general.

Las instalaciones industriales dimensionarán sus locales y elementos de circulación interior, de acuerdo con las ordenanzas laborales respectivas. En particular, en aquellos lugares donde se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie para cada uno de ellos de dos (2) m2 y un volumen de diez (10) m3.

La dotación de servicios sanitarios (en aseos independientes para los dos sexos) será como mínimo, la establecida en los artículos 39 a 41 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Orden de 9 de Marzo de 1971).

En lo relativo a accesos, observarán las condiciones establecidas en estas normas para el uso comercial, con la excepción de la obligatoriedad de comunicación directa con el garaje respectivo.

Todas las instalaciones especiales de motores, máquinas, calderas y recipientes a presión estarán sujetas a las disposiciones vigentes.

Artículo 16.- Talleres domésticos.

A los talleres domésticos le serán de aplicación las condiciones de las viviendas a que están anexos.

Artículo 17.- Barreras arquitectónicas.

En los edificios de uso industrial y en aquellos supuestos en que no les sea de aplicación el Decreto 193/1988, de 12 de Diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, se tenderá en su diseño a la eliminación de barreras arquitectónicas. Así mismo será de aplicación la Ley 1/1998 de la Generalitat Valenciana.

Artículo 18.- Legislación básica.

En este uso será legislación básica de obligado cumplimiento la siguiente:

- -Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre.
- -Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989, del 2 de Mayo, de Actividades Calificadas.
- -Orden de la Conselleria de Gobernación de 7 de julio de 1983, por la que se aprueba la Instrucción número 2/1983.
- -Decreto 54/1990, de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- -Así como todas aquellas disposiciones de Índole legal que entrarán en vigor durante la vigencia de las presentes normas.





Artículo 19.- Según Nomenclator de Actividades (Decreto 54/1990 del Consell de la Generalitat Valenciana), se definen como Índice y Grados las siguientes:

- a) Índice bajo: corresponde a los grados 1 y 2.
- b) Índice medio: corresponde al grado 3.
- c) Índice alto: corresponde a los grados 4 y 5.

Según ello las actividades quedan calificadas como:

- 1.- Molestas
- 2.- Nocivas e insalubres
- 3.- Peligrosas

Artículo 20.- (modificado por la Modificación Puntual nº 2/01 del Plan General de ordenación municipal urbana de Cox-Alicante y la Modificación Puntual nº01/2013 del P.G.M.O.U. de Cox) Con carácter general y en el suelo urbano clasificado directamente y aquel que adquiera la condición de ser edificado (posterior a la gestión urbanística: suelo proveniente del desarrollo de las unidades de ejecución y de los suelos urbanizables residenciales).

En todos ellos se admitirá:

Todas las actividades calificadas, la 1,2 y 3 en el los Índices bajo y medio, que corresponde a los grados 1, 2 y 3.

Se permiten en el suelo urbano industrial los usos relacionados con servicios Funerarios y/o Sanitarios Mortuorios, así como los relacionados con destino a Salas de Fiestas, Discoteca, Salas de Baile y similares.

Queda prohibida la instalación en todo tipo de Suelo Urbano y Urbanizable Residencial del municipio de Cox la instalación de todo tipo de actividad relacionada con la Manipulación, Gestión, Eliminación y Tratamiento de residuos sólidos urbanos (Planta de Tratamiento y/o transferencia de Basuras) y de Residuos Peligrosos publicados en la "Orden MAN/304/2002 de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de Valorización y eliminación de Residuos y la lista europea de residuos.

Artículo 21.- (modificado por la Modificación Puntual nº 2/01 del Plan General de ordenación municipal urbana de Cox-Alicante y la Modificación Puntual nº01/2013 del P.G.M.O.U. de Cox)

Se permiten en el suelo urbano industrial los usos relacionados con servicios Funerarios y/o Sanitarios Mortuorios, así como los relacionados con destino a Salas de Fiestas, Discoteca, Salas de Baile y similares. (Se añade la modificación al artículo 21 pero no lo cita en la memoria en el apartado de las modificaciones)

En el suelo clasificado como Suelo Urbano Industrial, suelo Urbanizable Industrial y Suelo urbanizable pormenorizado industrial (U.E.-4, U.E.-5, U.E.-9 y U.E.-10).

En estos tipos de suelo se admitirá: Todas las actividades clasificadas, la 1, 2 y 3 en los Índices a, b y en el c, en este último índice sólo en grado 4.

Queda prohibida la instalación en todo Suelo Urbano Industrial, suelo Urbanizable Industrial y Suelo urbanizable pormenorizado industrial (U.E.-4, U.E.-5, U.E.-9 y U.E.-10) del municipio de Cox la instalación de todo tipo de actividad relacionada con la Manipulación, Gestión y Tratamiento de residuos sólidos urbanos (Planta de Tratamiento y/o transferencia de Basuras) y de Residuos Peligrosos publicados en la "Orden MAN/304/2002 de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de Valorización y





eliminación de Residuos y la lista europea de residuos, con la excepción de la previsión, en sus estrictos términos, establecida por el artículo 23 del Decreto 81/2013, de 21 de junio, del consell de aprobación definitiva del Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (Publicado en el DOCV nº7054 del 26/06/2013).

Artículo 22.- Con respecto a las actividades calificadas como 1, 2 y 3 en el índice c y grado 5, se estará a tenor de lo dispuesto en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO

Artículo 23.- Condiciones de hospedaje.

- 1.- Los establecimientos hoteleros, además de la normativa sectorial que le sea de aplicación, cumplirán subsidiariamente la normativa de uso residencial contenida en las condiciones particulares del uso residencial (artículo 10 y 11 del presente anejo)
- 2.- Como usos compatibles al hospedaje se admiten el resto de los usos terciarios y también los residenciales, concretamente la vivienda del titular o director y una vivienda de conserje o análogo y residencia comunitaria para empleado, siempre que la superficie útil del uso principal no sea inferior a las 4/5 partes de la total.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 24.- Condiciones del comercio.

- 1.- Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con el garaje, contando en estos casos con vestíbulo separado; 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 al peatonal.
- 2.- La circulación interior en la superficie de los establecimientos accesibles al público, observará las siguientes reglas, (sin perjuicio del estricto cumplimiento de la NBE-CPI vigente):
- a) El ancho mínimo de los espacios de circulación será de 1,20 m salvo si se trata de establecimientos alimentarios donde se utilice carrito que será de 2 m, en estrechamientos particulares de 1,50 m como mínimo; en las agrupaciones comerciales el ancho mínimo será de 3 m. En todo caso, será posible la circulación de un rectángulo de 0,70 m de anchura por 2 m. de longitud en posición horizontal.
- b) La altura mínima será de 2,80 m, excepto en la parte ocupada por viguería y falsos techos, que no podrá suponer más de un 30% de la superficie accesible por el público, cuya altura mínima será de 2,10 m; la altura de usos complementarios será la regulada con carácter general para ellos.
- c) Los desniveles se salvarán con rampas o escaleras de anchura igual a la que se ha expresado para los elementos de circulación y, en su caso, con ascensores y/o escaleras mecánicas. Las escaleras tendrán como máximo 16 peldaños y como mínimo 3; la pendiente máxima de la rampa será del 8%; el resto de las condiciones para estos elementos serán las establecidas para los mismos en el caso de viviendas.
- d) Las plantas que no dispongan de acceso directo desde el exterior, se comunicarán con el mismo al menos con una escalera si la superficie de la planta es menor de 1500 m2 de superficie venta y con dos escaleras si es mayor, disponiéndose una escalera suplementaria por cada 1500 m2 de superficie de venta. Las escaleras se colocarán estratégicamente en los lugares que provoquen recorridos mínimos. A





estos efectos, computarán las escaleras mecánicas si se dispones dobles, de bajada y subida, formando núcleo.

- 3.- La dotación mínima de servicios sanitarios accesibles por el público será de un lavabo y un WC por cada 500 m2 de superficie de venta o fracción. Esta exigencia no exime de lo que establezca al respecto la normativa laboral para servicio de los empleados del establecimiento. Si existieran más de dos lavabos y WC, se procederá a la correspondiente separación por sexos.
- 4.- Se admiten como usos complementarios del comercial, los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda de guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la cuarta parte de la superficie útil del establecimiento. Se exceptúan de la presente condición los establecimientos dedicados a la venta de vehículos a motor, cuyo taller de reparación anexo podrá superar las condiciones anteriores.

Artículo 25.- Condiciones de las oficinas.

- 1.- Las dimensiones y características que habrán de observar los locales destinados a oficinas son las siguientes:
- a) La altura libre mínima será de 2,40 m.
- b) Los elementos de circulación interior tendrán un ancho mínimo de 0,85 m; permitirán la circulación horizontal de un rectángulo de 0,70 m de ancho por 2,00 m de largo. Las partes accesibles al público en general tendrán una anchura mínima de 1,30 m.
- c) Los requisitos para los servicios sanitarios serán los mismos que los expresados para los de uso comercial. En los edificios o partes de ellos que agrupen varias oficinas diferentes, podrán agruparse los aseos, manteniendo la cuantía de la dotación.
- d) Los requisitos para los servicios sanitarios serán los mismos que los expresados para los de uso comercial. En los edificios o partes de ellos que agrupen varias oficinas diferentes, podrán agruparse los aseos, manteniendo la cuantía de la dotación.
- 2.- Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los despachos profesionales para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las viviendas.

Artículo 26.- Condiciones de las salas de reunión.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas tanto en la Ley 2/1991 de la Generalitat Valenciana de 18 de Febrero de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas como en el Reglamento General de Policía de Espectáculo y Actividades Recreativas de 27 de Agosto de 1982, tomando como aforo el que se conociere o el resultante de la aplicación NBE-CPI vigente.

Artículo 27.- Supresión de las barreras arquitectónicas.

En cualquier clase de uso terciario se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impidan o dificulten el acceso a personas con movilidad reducida. En todo caso se cumplirá lo previsto en el Decreto 193/1988 de 12 de Diciembre, por el que se aprueban las Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas (D.O.G.V. 2 de Febrero). Así mismo será de aplicación la Ley 1/1998 de la Generalitat Valenciana.





CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL

Sección 1.- Condiciones particulares para parques y jardines públicos (sistema de espacios libres).

Artículo 28.- Clases y condiciones.

1.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y en función de su destino se distinguen las siguientes clases: parques urbanos y jardines.

Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina la forestación o el estado natural del terreno sobre la urbanización, y cuya función principal es la del ocio y reposo de la población. Los parques urbanos forman parte de la "red primaria o estructural de dotaciones públicas".

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 5% de la superficie de los mismos, salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse más libremente.

Los jardines son espacios libres urbanizados y provistos de jardinería, destinados a las actividades especiales y de ocio y cumpliendo así mismo funciones ornamentales.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetes, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

- 2.- Se exceptúan de las anteriores condiciones todas las edificaciones ya existentes emplazadas en parques y jardines, que deberán adscribirse a un uso de equipamiento comunitario.
- 3.- Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con anchura mínima de cuatro (4) metros.
- 4.- En el diseño de estos espacios se garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en el Decreto 193/1988, de 12 de Diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas". Así mismo será de aplicación la Ley 1/1998 de la Generalitat Valenciana.

Sección 2.- Condiciones particulares del uso de comunicaciones (sistema viario).

Artículo 29.- Tipos de Vías

Se distingue entre red viaria básica y red viaria local.

Forman la red viaria básica: las carreteras, los caminos municipales radiales, las vías pecuarias y resto de vías señaladas como tal en los planos nº 3.1.

La red viaria básica forma parte de la "red primaria o estructural de dotaciones públicas".

La planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras, así como la edificación en sus proximidades, se sujetará a lo establecido en la correspondiente legislación sectorial, según su titularidad (Estado, Comunidad, Diputación y Municipio).





El régimen de las vías pecuarias será el establecido por la correspondiente legislación sectorial y en particular por la Ley 22/1974 de 27 de Junio y su Reglamento aprobado por Decreto 2876/1978 de 3 de Noviembre. El T.M. de Cox está afectado por dos vías pecuarias, la vereda del Camino de Fortuna a Alicante y la colada de serranos del Camino del Espartal.

La red viaria local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas y está constituida por las vías no comprendidas en la red básica, con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento anterior que se conserva, o señaladas en el presente Plan General o, como desarrollo del mismo, en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo. Se trata de la red de servicio inmediata a las áreas edificadas. Son viales de distribución interior del tráfico a través de los cuales se materializa la accesibilidad viaria a todas las áreas y edificaciones. Así mismo forman parte de la red viaria local los caminos municipales no radiales.

Artículo 30.- Condiciones de las Vías en Planes Parciales y Planes Especiales.

- 1.- Para los Planes Parciales y Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan General, se establecen las siguientes condiciones para los viales integrantes del sistema local:
- a) Para los ámbitos y las áreas susceptibles de actuación a través de planes especiales o planes de reforma interior:
 - Ancho de vial: diez (10) metros en los de nueva creación.
 - -Los existentes en viales que se mantienen.
 - Pendiente máxima: 8% en los de nueva creación.
 - La existente en los viales que se mantienen.
- b) Para los sectores residenciales a desarrollar mediante un Plan Parcial:
 - -Ancho del vial: 10 m.
 - Pendiente máxima: 8%.
- c) Para los sectores industriales a desarrollar mediante un Plan Parcial:
 - -Ancho del vial: 12 m.
 - Pendiente máxima: 8%.
- 2.- Las aceras peatonales tendrán un ancho mínimo de 2 m.
- 3.- Prevalecerá sobre las dimensiones anteriores, los anchos de calle marcados mediante cotas en los planos de ordenación, para cualquier clase de suelo.

Artículo 31.- Eliminación de barreras arquitectónicas.

El diseño de todos los elementos integrantes del sistema viario garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en el Decreto 193/1988, de 12 de Diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas". Así mismo será de aplicación la Ley 1/1998 de la Generalitat Valenciana.

Sección 3.- Condiciones particulares para los equipamientos y servicios urbanos (sistema de equipamiento comunitario).





Artículo 32.- Aplicación.

- 1.- Las condiciones que se señalan para los equipamientos y los servicios urbanos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General, sin perjuicio de lo establecido en el número 4 del presente artículo.
- 2.- Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello.
- 3.- Las condiciones que hagan referencia, a las características físicas de la edificación sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reestructuración.
- 4.- Cuando la parcela con calificación de equipamientos y servicios urbanos estuviera incluida en alguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones generales de edificación de la misma (con las excepciones puntuales que en la Normativa específica de cada zona se establezcan). En caso contrario la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:
- Tipo de ordenación: edificación aislada.
- Edificabilidad máxima: 1m2/m2.
- Nº máximo de plantas: dos (8 metros).
- Ocupación máxima: 70%.
- 5.- Si en los planos de ordenación del presente Plan General, un terreno solamente tuviera calificación de equipamiento, sin detallarse específicamente éste, podrá destinarse a cualquiera de los equipamientos y servicios señalados en el Art. 8 de este anejo.
- 6.- De los equipamientos y servicios urbanos forman parte de la "Red Primaria o Estructural" aquellos que expresamente viene marcados como tal en la documentación gráfica, y los que en un futuro se incorporen a él.

Artículo 33.- Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para uso de equipamientos, además del uso predominante se podrá disponer otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Artículo 33.- Sustitución del equipamiento previsto.

Los equipamientos y servicios urbanos existentes en el momento de la aprobación del presente Plan General, y los que éste califica de nueva creación, podrán sustituirse por otro equipamiento público con las siguientes condiciones:

- Si el nuevo equipamiento está destinado a la misma Administración Pública se adopte acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno.
- Si el nuevo equipamiento está destinado a distinta Administración Pública, en dicho caso debe mediar acuerdo entre las Administraciones interesados.





Artículo 35.- Edificaciones especiales.

Si las características necesarias para la edificación hicieran ésta improcedente, siguiendo las condiciones de la zona en la que se localice el equipamiento, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:

- a) No se sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponde según la zona en la que se enclave, salvo que tal edificabilidad sea inferior a 1 m2/m2, en cuyo caso se podrá alcanzar esta última.
- b) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios colindantes.
- c) La altura máxima será de tres plantas (12 metros).

Artículo 36.- Servicios de la Administración.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para ellas.

Artículo 37.- Supresión de barreras arquitectónicas.

En el diseño de todas las edificaciones integrantes del sistema de equipamiento comunitario se garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en el Decreto 193/1988, de 12 de Diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas". Así mismo será de aplicación la Ley 1/1998 de la Generalitat Valenciana.

Sección 4.- Condiciones particulares para las infraestructuras y servicios Técnicos (sistema de infraestructuras y servicios).

Artículo 38.- Régimen.

Forman parte de la red primaria y estructural de dotaciones públicas los elementos de dicho sistema que así se grafían en los correspondientes planos.

Artículo 39.- Condiciones de edificación y ejecución.

- 1.- Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de que se trate. Los espacios libres de edificación tendrán la consideración de espacios libres.
- 2.- Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.





ANEJO Nº2

NORMATIVA DE PREVENCIÓN DE RUIDO

CAPITULO I.- PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA FRENTE A LA CONTAMINACIÓN POR FORMAS DE LA ENERGÍA.

Artículo 1.- A los efectos de lo regulado en esta normativa, se entiende por este tipo de contaminación atmosférica la presencia en el aire de formas de energía que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza, conforme a la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico.

Artículo 2.- Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas tanto la perturbación por ruidos y vibraciones como los producidos por radiones ionizantes.

Artículo 3.- Asimismo las prescripciones de esta normativa se aplicarán a cualquier otra actividad o comportamiento individual o colectivo que, aunque no estando expresamente edificado en esta normativa produzca al vecindario una perturbación por formas de la energía y sea evitable con la observancia de una conducta cívica normal.

Artículo 4.- En los proyectos de instalaciones industriales, comerciales y de servicio afectadas por las prescripciones de esta normativa se acompañará un estudio justificativo de las medidas correctoras de ruidos y vibraciones, con las hipótesis de cálculo adoptadas con independencia de las exigidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88.

CAPITULO II.- PERTURBACIONES CON RUIDOS.

Niveles de perturbación.

Artículo 5.- La intervención municipal en estas materias tenderá a conseguir que las perturbaciones por formas de la energía no excedan los límites que se indican en la presente normativa.

Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de acuerdo con la escala normalizada A (dB A), y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

Niveles en el ambiente exterior.

Artículo 6.- En el ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase, para cada una de las zonas, lo niveles indicados a continuación:





Situación Actividad Día Noche	Niveles Máx. (d	dBA)
Zona de equipamiento sanitario Zona con residencia, servicios terciarios o	40	30
equipamientos no sanitarios	50	40
Zona con actividades comerciales	60	50
Zona con actividades industriales	65	50

Se entiende por día, el período comprendido entre las 8 y 22 horas. El resto de las horas integrarán el período de noche.

Niveles en el ambiente interior.

Artículo 7.- Para los establecimientos o actividades que se citan a continuación el nivel de los ruidos transmitidos a ellas desde el exterior de los mismos, con excepción de los originados por el tráfico, no superarán los límites siguientes:

Situación Actividad		Niveles Máx.(dBA)	
Día Noche			
		40	
Zona de equipamiento sanitario, cult	ural y educativo	40	30
Zona con servicios terciarios o			
equipamientos no sanitarios		55	45
Zona residencial		40	30

Los titulares de las actividades estarán obligados a la adopción de las medidas de aislamiento y acondicionamiento necesarias, para evitar que el nivel de ruido de fondo existente en ellos perturbe el adecuado desarrollo de las mismas.

Se prohíbe el trabajo nocturno a partir de las 23 horas, en los establecimientos ubicados en edificios de viviendas o colindantes con ellas cuando el nivel sonoro transmitido a aquellas exceda los límites indicados.

CAPITULO III.- AISLAMIENTO ACÚSTICO DE LAS EDIFICACIONES.

Edificios en general.

Artículo 8.- A efecto de los límites fijados en el artículo 6 sobre protección del Ambiente Exterior, en todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el cerramiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88 y en las Normas contenidas en HD/91.

Establecimientos Industriales, Comerciales y de Servicios.





Artículo 9.- Los elementos constructivos y de insonorización de que se dote a los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales y de servicios, deberán poseer el aislamiento suplementario necesario para evitar la transmisión al exterior o al interior de otras dependencias o locales del exceso de nivel sonoro que en su interior se origine, e incluso, si fuera necesario dispondrán del sistema de aireación inducida o forzada que permita el cierre de huecos o ventanas existentes o proyectados. En los locales en que se supere los 70 dB (A) de nivel de emisión, el aislamiento de los cerramientos que los separen o colinden con viviendas no podrá ser, en ningún caso, inferior a 50 dB (A).

Los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de agua, la transformación de energía eléctrica y demás servicios del edificio, serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel transmisión sonora no superior a los límites máximos autorizados por el artículo 7, hacia el interior de la edificación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Subsidiariamente será de aplicación el modelo de ordenanza elaborado conjuntamente por la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias "sobre prevención de la contaminación acústica (protección contra ruidos y vibraciones)".





ANEJO Nº3

NORMAS DE URBANIZACIÓN PARA EL SUELO URBANIZABLE

1.- OBJETO DE LAS PRESENTES NORMAS.

El objeto de las presentes Normas de Urbanización es el establecimiento de la normativa mínima a que habrán de ajustarse los Proyectos Técnicos que desarrollen obras de infraestructura.

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación en todos los Proyectos Técnicos cuya finalidad sea la ejecución de obras de infraestructura en el ámbito del Suelo Urbanizable.

3.- INFRAESTRUCTURAS A CONSIDERAR.

Los Proyectos Técnicos contemplarán, al menos, las siguientes infraestructuras:

- Saneamiento.
- Abastecimiento de agua.
- Suministro de Energía Eléctrica.
- Alumbrado público.
- Telefonía.
- Canalización semafórica.
- Acerado.
- Pavimento de calzadas.
- Señalización viaria.

4.- SANEAMIENTO.

Se empleará el sistema de saneamiento unitario.

Se establecerán las líneas de alcantarillado necesarias para la recogida y evacuación de las aguas residuales negras y grises, generadas en la zona de proyecto. Conectando a la red municipal.

Para la recogida de las aguas pluviales, se dispondrán en los puntos bajos sumideros o imbornales sinfónicos, conectados igualmente a la red municipal.

Se deberán prever las arquetas y acometidas domiciliarias precisas.





Las conducciones discurrirán por espacios públicos, preferentemente bajo las calzadas; siendo la distancia mínima entre la generatriz superior del tubo y la rasante del pavimento no inferior a 1 m. Bajo aceras, esta cota no será inferior a 0,60 m.

Su pendiente no será inferior al 0,5% en general, o al 1% en el caso particular de acometidas.

Para los colectores y ramales de la red de saneamiento, se emplearán preferentemente tubos de hormigón con enchufe de campana y junta de goma, pudiendo admitirse también los tubos de P.V.C. Quedan expresamente prohibidas las juntas con corchete de ladrillo o de mortero.

Asimismo, queda prohibida la utilización de pozos ciegos, fosas sépticas e instalaciones similares.

El diámetro mínimo a utilizar en colectores y ramales será de 300 mm., de Clase "B" según la clasificación del M.O.P.T.M.A.).

Los tubos de 400 y 500 mm. de diámetro llevarán campana armada. Los tubos de 600 mm. de diámetro en adelante serán de hormigón armado.

Para las acometidas se emplearán tubos de hormigón o de PVC, siendo el diámetro mínimo de 200 mm.

Las arquetas de acometida domiciliaria podrán ser de fábrica de ladrillo macizo, tomadas con mortero de cemento y enfoscadas y bruñidas interiormente, o de hormigón.

Los pozos de registro, resalto, cámaras de descarga y demás elementos que sea preciso instalar en la red, serán de hormigón en masa tipo H-200, o prefabricados de hormigón, con pates de polipropileno o de acero inoxidable.

En todos los casos, los cercos y tapas serán de fundición, llevando estas últimas en su cara superior las inscripciones identificativas del servicio de que se trata; así como el nombre del municipio.

5.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Las redes serán de tipo mallado.

Se establecerán las líneas necesarias para asegurar el abastecimiento de agua potable en la zona del Provecto.

Se deberán prever las arquetas y acometidas domiciliarias precisas.

Las canalizaciones discurrirán preferentemente bajo las aceras o zonas públicas protegidas del tráfico rodado. La profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede 1 m. bajo la rasante del pavimento, pudiendo disminuirse esta distancia hasta 0,60 m. si la conducción discurre por zonas libres de tráfico rodado

El diámetro mínimo a emplear en redes de distribución será de 100 mm.

Se dispondrán hidrantes en columna, con una boca de 70 mm. y dos de 45 mm., normalizados por el Servicio de Bomberos y con una separación máxima de 200 m.

Para las tuberías de transporte de agua; se emplearán tubos de fundición, revestidos, con junta automática flexible.





Para las arterias; se emplearán tuberías de PVC o polietileno de alta densidad; con junta flexible con aro de caucho en el primer caso y de mordaza a presión, en el tercero.

Para las acometidas se empleará preferentemente polietileno de alta densidad. Los codos, tés, bifurcaciones, y demás piezas especiales serán de fundición gris.

La valvulería será de fundición gris o dúctil, según los casos. Las válvulas de compuerta serán de cierre elástico y con husillo de acero inoxidable.

Las arquetas de registro serán de fábrica de ladrillo macizo tomados con mortero de cemento y enfoscadas y bruñidas interiormente, siempre que su profundidad sea inferior a 1 m. y de hormigón tipo H-200 o prefabricadas de hormigón, con pates de polipropileno o de acero inoxidable.

En todos los casos, los cercos y tapas serán de fundición, con llave si son arquetas de acometida domiciliaria, llevando en su cara superior las inscripciones identificativas del servicio de que se trata, así como el nombre del municipio.

6.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se establecerán las LÍNEAS de ENERGÍA ELÉCTRICA necesarias para el suministro en Baja, Media y, en su caso, Alta tensión en la zona de proyecto.

Las líneas serán subterráneas, bajo aceras o espacios libres de uso público.

Se dispondrán las acometidas a parcelas, con sus correspondientes armarios de conexión.

Para el dimensionamiento de los distintos servicios se considerará, al menos, el grado de electrificación media. Para locales comerciales se calculará una dotación mínima de 100 W/m2, que se aumentará a 150 W/m2, cuando el uso sea industrial.

Las instalaciones de suministro de energía eléctrica y electrificación, se realizará de acuerdo con la normativa oficial vigente y las condiciones de la compañía suministradora.

7.- ALUMBRADO PÚBLICO.

Se establecerá alumbrado para todas las calzadas, aceras y áreas de uso público, incluidas en la zona de proyecto. Las vías públicas se proyectarán con una iluminación media mínima de 5 lux, con un factor de uniformidad de 0,15. En las intersecciones estos valores, ascenderán a 10 y 0,20, respectivamente.

Excepto en disposiciones de alumbrado mediante brazos murales, los cables conductores irán alojados en un tubo de PVC, rígido o flexible, de 100 mm. de diámetro mínimo, instalado bajo la acera a una distancia de 0,45 m. entre la generatriz superior del tubo y la rasante del pavimento.

Las luminarias serán de tipo antivandálico y llevarán incorporado el equipo auxiliar con reductor de fluio.

Se utilizarán lámparas de Vapor de Sodio de Alta Presión o de Vapor de Mercurio de Color Corregido.





Las arquetas de registro serán independientes del báculo o columna. Tendrán cerco y tapa de fundición, llevando estas últimas en su cara superior las inscripciones identificativas del servicio de que se trata y el nombre del municipio.

Las instalaciones de alumbrado público se realizarán de acuerdo con la normativa oficial vigente y las condiciones de la compañía suministradora.

8.- TELEFONÍA.

Se establecerá la red de telefonía necesaria para toda la zona de proyecto.

La instalación será subterránea y se emplazará bajo aceras o zonas de uso público.

Deberá incluir todos los elementos precisos, tales como: canalizaciones, arquetas, armarios de distribución de acometidas y armarios de interconexión.

En el proyecto, deberá constar expresamente la homologación de la compañía Telefónica, respecto a: trazado de la red, detalles constructivos, materiales y condiciones de ejecución.

9.- CANALIZACIÓN SEMAFÓRICA.

Se establecerá canalización semafórica en todas las aceras de las vías públicas incluidas en la zona de proyecto.

La canalización semafórica consistirá en un tubo de PVC flexible o corrugado de 90 mm. de diámetro, que podrá ir alojado en la misma zanja del alumbrado público y, en todo caso, con las mismas condiciones de cota que éste.

10.- ACERADO.

Las aceras estarán formadas por las siguientes capas:

- Sub-base de zahorra artificial.
- Base de hormigón en masa tipo H-150.
- Mortero de agarre de 3 cm. de espesor mínimo.
- Pavimento de baldosas de terrazo de 40x40 cm. y 4 cm. de espesor mínimo, o de losas de hormigón.

En los pasos de peatones se dispondrán rampas para minusválidos de 0,80 m. de anchura útil mínima, con pavimento antideslizante.

Los bordillos serán prefabricados de hormigón, con una altura de 25 cm., y una anchura mínima de 13 cm.

11.- PAVIMENTO DE CALZADAS.

El firme de calzadas será de tipo flexible y estará integrado, al menos por las siguientes capas:





- Sub-base de zahorra natural.
- Base de zahorra artificial.
- Riego de imprimación.
- Capa intermedia de aglomerado asfáltico en caliente de 7 cm. de espesor.
- Riego de adherencia.
- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente de 5 cm. de espesor mínimo.

12.- CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Salvo en los casos señalados de alumbrado público por brazo mural, todos los servicios públicos se dispondrán en canalizaciones subterráneas y se enterrarán o trasladarán aquellos servicios hasta ahora existentes no subterráneos, debiéndose consignar específicamente su coste en el presupuesto del proyecto.

En los proyectos técnicos, se deberá incluir expresamente en un plano de detalle, la disposición, el tipo de material y sección o diámetro de cada servicio, así como sus cotas relativas y absolutas; tanto verticales como horizontales.





ANEJO Nº4

NORMAS URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANIZABLES EN GESTIÓN





4.1. S.U.G. 1

NORMAS URBANÍSTICAS





ORDENANZAS





1 ORDENANZAS

1.1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Las presentes Ordenanzas constituyen la normativa que habrá de regir y regular la actividad constructiva en todo el sector objeto del presente Plan Parcial. Serán de obligado cumplimiento la normativa general contenida en la N. U. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y/o legislación aplicable en la materia. El objetivo es conseguir un núcleo urbano residencial de gran calidad y densidad media.

Las presentes Ordenanzas será de obligado cumplimiento a partir de la publicación de su aprobación definitiva. Esta obligación regirá tanto para los particulares como para la propia Administración.

El incumplimiento de las mismas llevará consigo la formación del consiguiente expediente de infracción urbanística a cargo del Ayuntamiento, según dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística.

No podrá, por tanto, darse principio a ninguna obra pública o privada, bien sea de nueva planta, reforma o reparación, en esta zona sin obtener antes el permiso del Ayuntamiento en la forma que establecen estas Ordenanzas.

Las licencias de obra se solicitarán conforme a los trámites que tengan establecidos en las Normas vigentes, y las Normas legisladas en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales y Ley sobre el Régimen del Suelo, y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1.992.

Las obras, cuya licencia se haya concedido, deberán terminarse dentro del plazo previsto en las mismas. No se permitirá que una vez empezadas las mismas, éstas queden sin concluir o de forma que afecten y perturben el aspecto del conjunto.

Los propietarios quedan obligados a mantener sus edificios, jardines y zonas verdes de uso privado en las debidas condiciones de seguridad, estética y salubridad.

La terminología y conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas son las que se indican en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cox.

Las diferencias que hubiere lugar, como consecuencia de la interpretación de la terminología empleada, se resolverá conforme a los criterios establecidos en las Normas de ámbito municipal, o en su defecto en las de ámbito Provincial.

Se considerará elementos comunes de la urbanización los siguiente:

- -Viales
- -Instalaciones de agua, luz, saneamiento, alumbrado público, etc. con todos sus elementos aparentes u ocultos.
- -Las zonas verdes de uso público.

La vigencia de las presente Ordenanzas se considerará definitiva, mientras no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente, con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo.

Será obligación indispensable haberse aprobado definitivamente el proyecto de urbanización del plan parcial; y que las respectivas parcelas cuenten con los servicios mínimos exigidos para alcanzar la calificación de Solar, salvo en los casos en que concurran las circunstancias determinadas en los art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.





1.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

1.2.1 CALIFICACION.

La totalidad del territorio ordenado por este P.P. queda dividido en los siguientes destinos:

- -Residencial-Comercial.
- -Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público:

Jardines

Áreas de Juego y Recreo de niños.

- -Centros Docentes.
- -Servicios de interés público y social:

Equipamiento Comercial.

-Viales y zona de Aparcamientos.

Como usos permitidos serán todos aquellos que, en principio, sean compatibles con el fundamental de cada zona. Las condiciones de uso de la zona serán las siguientes:

Residencial: Se permitirá tanto vivienda unifamiliar como colectiva.

Industrial: Se permitirán las categorías 1ª y 2ª en situaciones relativas 1 y 2, definidas en el artículo 182 de las Normas vigentes.

Comercial: Se permitirán todas sus categorías.

Público: Se permitirán todas sus clases.

El uso de suelo verde Público, será únicamente el derivado de las instalaciones de recreo y juego de niños, los jardines y la construcción de elementos esenciales para las instalaciones específicas que se definan en las presentes ordenanzas, así como en los futuros proyectos de urbanización o estudios detalle que pueda llegar a realizarse.

El uso en la zona de Centros Docentes será el específico a tal efecto. Queda expresamente prohibida cualquier otra utilización no especificada.

En la zona de Servicio de interés público y social se delimita un sólo uso:

- Equipamiento Comercial. Con idéntica tipología de edificación que la principal Residencial, será de carácter privado.

Viales y Aparcamiento. Con uso específico para estos efectos.





1.2.2 ESTUDIOS DE DETALLE

La ordenación propuesta se considera suficiente para la actuación directa, previa urbanización en cada manzana, sin necesidad de tramitación de Estudios de Detalle.

Sin embargo, podrá realizarse cuantos Estudios de Detalle se considere oportunos para la ordenación interior de las manzanas, aperturas de calles peatonales o reajustes de alineaciones y rasantes definidas en el presente proyecto.

1.2.3 PARCELACIONES

No se contempla parcelación alguna en el presente proyecto, no obstante, y en caso de que fuese preciso, se procederá a la parcelación de manzanas, bien individualmente o colectivamente mediante los correspondientes proyectos de parcelación, que habrán de ajustarse en cuanto a parámetros a

los especificados en el apartado 1.4.2 NORMAS PARTICULARES, de las presentes ordenanzas, así como a las disposiciones contenidas en la Sección 4ª-PARCELACIONES, del R.D.L. 1/1992.

1.2.4 PROYECTOS DE URBANIZACION

El contenido mínimo de los proyectos de urbanización para el desarrollo del presente Plan Parcial será el establecido en los Arts. 246 a 276 de la Normativa Urbanística contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y lo dispuesto para los mismos en la memoria del Presente Plan Parcial.

Los proyectos de urbanización que desarrollen este plan parcial, serán proyectos de obra, con la finalidad de poder ejecutar la infraestructura necesaria y obligatoria, para que los terrenos adquieran la calificación de Solar.

Los proyectos de urbanización se referirán a la totalidad de los terrenos ordenados por este P.P. ya que sólo tenemos un polígono de actuación. Estos proyectos podrán englobar los apartados de red viaria, alcantarillado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, salvo que se realicen en proyectos independientes.

El proyecto de urbanización podrá afectar tan solo a la red viaria general de la urbanización, dejando para posteriores proyectos el desarrollo de la misma en el interior de cada manzana.

1.2.5 CONSERVACION DE LAS OBRAS

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las mismas, así como el de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con excepción del equipamiento escolar, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos del sector, constituidos en la correspondiente Entidad de Conservación.

1.3 NORMAS DE EDIFICACION

1.3.1 NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas serán las establecidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para este fin.





Las condiciones a que habrá de sujetarse la edificación sobre las parcelas aptas para ello, de este P.P. serán las específicas de las Ordenanzas particulares para cada una de las zonas.

A efectos de interpretación de las presentes Ordenanzas, cuando se emplee términos de solar, alineaciones, volumen, alturas, ... etc. tendrán el significado taxativo que expresan las Ordenanzas de Edificación de las Normas Subsidiarias de Cox.

1.3.2 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

Tipo de edificación: Manzana cerrada densa o con patio de manzana.

Edificabilidad: 1 m2/m2 como máximo.

Altura máxima: 4 plantas.

Ocupación máxima: 50 %.

1.3.3 CONDICIONES HIGIENICAS

Las condiciones higiénicas y de habitabilidad serán las establecidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cox y las Normas de Habitabilidad y Diseño en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (H.D.91).

1.3.4 CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

Existe libertad de composición, debiendo, en cualquier caso, respetarse las disposiciones del art. 98 del Reglamento de Planeamiento, así como las disposiciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Cox.

1.4 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

1.4.1 DEFINICION DE LAS ZONAS

Las zonas previstas en el presente P.P. son las determinadas en el correspondiente plano de zonificación y que a continuación se enumera:

- RESIDENCIAL-COMERCIAL
- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

Jardines y áreas de juego y recreo de niños.

- CENTROS DOCENTES.
 - 1 centro de guardería y preescolar.
- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

Equipamiento comercial.

- RED VIARIA Y ZONA DE APARCAMIENTOS.

1.4.2 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

1.4.2.1 ZONA DE EDIFICACION PRINCIPAL

Es aquella zona de dominio y uso privado, destinada a la edificación residencial.





TIPOLOGIA Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- -Manzana cerrada densa o con patio de manzana.
- -Edificabilidad sobre parcela neta: 1,94 m2/m2 como máximo.
- -Altura máxima: 4 plantas.
- -Parcela mínima: 100 m2.
- -Fachada mínima: 6 m.
- -Fondo mínimo: 7 m.
- -Límites de altura libre en planta baja entre 3,60 y 4,50 m.
- -Límites de altura libre entre plantas de pisos entre 2,50 y 3,20 m.

APARCAMIENTOS: se prevé una plaza por cada 100 m2. de edificación residencial.

CONDICIONES ESTETICAS: Las condiciones estéticas se remite a lo establecido en las condiciones comunes de estas ordenanzas, debiendo, en todo caso, realizarse acabados similares en conjuntos agrupados, así como evitar medianerías.

CONDICIONES DE USO: Se determina como fundamental el residencial.

Se permitirá como usos tolerados los siguientes:

- -Cultural. De carácter privado, como centros de estudios, aulas de cultura o centro de actividades, etc.
- -Relación. Casinos, salas de fiesta, restaurantes, bares, exposiciones, etc.
- -Deportivas. Sin espectadores.
- -Comercial.
- -Industrial. Categorías 1ª y 2ª en situaciones relativas 1 y 2, definidas en el artículo 182 de las Normas vigentes.
- -Público: Se permitirán todas sus clases.
- -Los demás usos se consideran prohibidos.

1.4.2.2 SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

Es aquella zona de dominio y uso público, de titularidad pública, destinada a jardines y esparcimiento de la población. Se permitirá la plantación de todo tipo de especies arbóreas, así como la instalación de mobiliario urbano.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD: No se permitirá ningún tipo de construcción en la zona, salvo la construcción de aseos públicos, quioscos y casetas destinadas al uso de la zona, bajo las siguientes condiciones:





-Ocupación máxima: 0,30 %

-Altura máxima: 4 m.

Deberá mantenerse un carácter formal adecuado al entorno en que se sitúa.

1.4.2.3 CENTROS DOCENTES

Es aquella zona de dominio y uso público, de titularidad pública, destinada a la enseñanza.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD: Estando previsto para un centro de Guardería y Preescolar. Sus condiciones se regirán por sus propias normas institucionales. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia del 14 de Agosto de 1.975 (B.O.E. nº 205, de 27/8/1.975).

CONDICIONES DE USO: El uso fundamental será el docente.

Como uso tolerado, se permitirá la construcción de una vivienda de 120 m2 como máximo, para uso exclusivo del guarda o portero del centro.

Los demás usos se consideran prohibidos.

1.4.2.4 EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Son aquellos locales de dominio y uso privado, de titularidad privada, destinados a la compraventa al por menor, de las mercancías necesarias para la vida del sector. El edificio comercial será de uso exclusivo o de uso mixto junto al residencial.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

-Manzana cerrada densa o con patio de manzana.

-Edificabilidad sobre parcela neta: 1 m2/m2 como máximo.

-Altura máxima: 4 plantas.

-Parcela mínima: 100 m2. -Fachada mínima: 6 m.

-Fondo mínimo: 7 m.

-Límites de altura libre en planta baja entre 3,60 y 4,50 m.

-Límites de altura libre entre plantas de pisos entre 2,50 y 3,20 m.





1.4.2.5 RED DE COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS

Constituyen el conjunto de espacios así clasificados, para facilitar el acceso rodado a las distintas parcelas previstas en este P.P., así como la red peatonal y plazas de aparcamiento.

Estos espacios son considerados de dominio y uso público, no permitiéndose ningún tipo de construcción y su único uso permitido será el de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.





4.2. S.U.G. 2

NORMAS URBANÍSTICAS





ORDENANZAS





1 ORDENANZAS

1.1GENERALIDADES

Las presentes Ordenanzas constituyen la normativa que habrá de regir y regular la actividad constructiva en todo el sector objeto del presente Plan Parcial. El objetivo es conseguir un núcleo urbano residencial de gran calidad y densidad media.

Las presentes Ordenanzas será de obligado cumplimiento a partir de la publicación de su aprobación definitiva. Esta obligación regirá tanto para los particulares como para la propia Administración.

El incumplimiento de las mismas llevará consigo la formación del consiguiente expediente de infracción urbanística a cargo del Ayuntamiento, según dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística.

No podrá, por tanto, darse principio a ninguna obra pública o privada, bien sea de nueva planta, reforma o reparación, en esta zona sin obtener antes el permiso del Ayuntamiento en la forma que establecen estas Ordenanzas.

Las licencias de obra se solicitarán conforme a los trámites que tengan establecidos el planeamiento municipal vigente, y las Normas legisladas en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales y Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1.992.

Las obras, cuya licencia se haya concedido, deberán terminarse dentro del plazo previsto en las mismas. No se permitirá que una vez empezadas las mismas, éstas queden sin concluir o de forma que afecten y perturben el aspecto del conjunto.

Los propietarios quedan obligados a mantener sus edificios, jardines y zonas verdes de uso privado en las debidas condiciones de seguridad, estética y salubridad.

La terminología y conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas son las que se indican en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cox.

Las diferencias que hubiere lugar, como consecuencia de la interpretación de la terminología empleada, se resolverá conforme a los criterios establecidos en las Normas de ámbito municipal, o en su defecto en las de ámbito Provincial.

Se considerará elementos comunes de la urbanización los siguiente:

- -Viales
- -Instalaciones de agua, luz, saneamiento, alumbrado público, etc. con todos sus elementos aparentes u ocultos.
- -Las zonas verdes de uso público.

La vigencia de las presente Ordenanzas se considerará definitiva, mientras no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente, con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo.

Será obligación indispensable haberse aprobado definitivamente el proyecto de urbanización del plan parcial; y que las respectivas parcelas cuenten con los servicios mínimos exigidos para alcanzar la calificación de Solar, salvo en los casos en que concurran las circunstancias determinadas en los art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.





1.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

1.2.1 CALIFICACION.

La totalidad del territorio ordenado por este P.P. queda dividido en los siguientes destinos:

- -Residencial-Comercial.
- -Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público:

Jardines

Áreas de Juego y Recreo de niños.

- -Centros Docentes.
- -Servicios de interés público y social:

Equipamiento Comercial.

Equipamiento Social.

Parque Deportivo.

-Viales y zona de Aparcamientos.

Como usos permitidos serán todos aquellos que, en principio, sean compatibles con el fundamental de cada zona. Las condiciones de uso de la zona serán las siguientes:

Residencial: Se permitirá tanto vivienda unifamiliar como colectiva.

Industrial: Se permitirán las categorías lª y 2ª en situaciones relativas 1 y 2, definidas en el artículo 182 de las Normas vigentes.

Comercial: Se permitirán todas sus categorías.

Público: Se permitirán todas sus clases.

El uso de suelo verde Público, será únicamente el derivado de las instalaciones de recreo y juego de niños, los jardines y la construcción de elementos esenciales para las instalaciones específicas que se definan en las presentes ordenanzas, así como en los futuros proyectos de urbanización o estudios de detalle que pueda llegar a realizarse.

El uso en la zona de Centros Docentes será el específico a tal efecto. Queda expresamente prohibida cualquier otra utilización no especificada.

En la zona de Servicio de interés público y social se distribuye en tres espacios:

- -Equipamiento Comercial. Con idéntica tipología de edificación que la principal Residencial, será de carácter privado.
- -Equipamiento social. De carácter privado, destinado a los usos de este tipo previstos en las vigentes Normas
- -Parque Deportivo. Para uso concreto deportivo, y de carácter privado.

Viales y Aparcamiento. Con uso específico para estos efectos.





1.2.2 ESTUDIOS DE DETALLE

La ordenación propuesta se considera suficiente para la actuación directa, previa urbanización en cada manzana, sin necesidad de tramitación de Estudios de Detalle.

Sin embargo, en la totalidad de las manzanas, previamente a la concesión de licencias de edificación, será preceptivo la aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación interior de la manzana, aperturas de calles peatonales o reajustes de alineaciones y rasantes definidas en el presente proyecto.

1.2.3 PARCELACIONES

No se contempla parcelación alguna en el presente proyecto, no obstante, y en caso de que fuese preciso, se procederá a la parcelación de manzanas, bien individualmente o colectivamente mediante los correspondientes proyectos de reparcelación.

1.2.4 PROYECTOS DE URBANIZACION

os proyectos de urbanización que desarrollen este plan parcial, serán proyectos de obra, con la finalidad de poder ejecutar la infraestructura necesaria y obligatoria, para que los terrenos adquieran la calificación de Solar.

Los proyectos de urbanización podrán referirse a la totalidad de los terrenos ordenados por este P.P., o bien, a cada uno de los polígonos de actuación. Estos proyectos podrán englobar los apartados de red viaria, alcantarillado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, salvo que se realicen en proyectos independientes.

El proyecto de urbanización podrá afectar tan solo a la red viaria general de la urbanización, dejando para posteriores proyectos el desarrollo de la misma en el interior de cada manzana.

1.2.5 CONSERVACION DE LAS OBRAS

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las mismas, así como el de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con excepción del equipamiento escolar, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos del sector, constituidos en la correspondiente Entidad de Conservación.

1.3 NORMAS DE EDIFICACION

1.3.1 NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Las condiciones a que habrá de sujetarse la edificación sobre las parcelas aptas para ello, de este P.P. serán las específicas de las Ordenanzas particulares para una de las zonas.

A efectos de interpretación de las presentes Ordenanzas, cuando se emplee términos de solar, alineaciones, volumen, alturas, ...etc. tendrán el significado taxativo que expresan las Ordenanzas de Edificación de las Normas Subsidiarias de Cox.

Se considerará usos permitidos, los que se determinan en las Ordenanzas particulares, de acuerdo con las previsiones del P.P. considerándose como usos prohibidos, los inadecuados por el fin de la parcela.





Se considerará como aprovechamiento principal, el correspondiente al uso fundamental de la zona, permitiéndose un aprovechamiento extraordinario limitado y compatible con el principal.

Dentro de estos aprovechamientos extraordinarios, distinguiremos los complementarios y los sustitutorios.

Consideraremos como complementarios aquellos que guardan una estrecha relación con el fundamental, incluyendo

Expresamente el caso de los aparcamientos privados en recintos interiores a las parcelas.

Consideraremos como sustitutorios del principal, aquellos que estando permitidos dentro de la zona y dentro de los límites permitidos por las Ordenanzas particulares de la zona, sirven para revitalizarla.

1.3.2 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

Tipo de edificación: Manzana cerrada densa o con patio de manzana.

Edificabilidad bruta: 0,55 m2/m2 como máximo.

Altura máxima: 4 plantas.

Ocupación máxima: 50 %.

1.3.3 CONDICIONES HIGIENICAS

Las condiciones higiénicas y de habitabilidad serán las establecidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cox.

1.3.4 CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

Existe libertad de composición, debiendo, en cualquier caso, respetarse las disposiciones del art. 98 del Reglamento de planeamiento, así como las disposiciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Cox.

1.4 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

1.4.1 DEFINICION DE LAS ZONAS

Las zonas previstas en el presente P.P. son las determinadas en el correspondiente plano de zonificación y que a continuación se enumera:

- -RESIDENCIAL-COMERCIAL
- -SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO. Jardines y áreas de juego y recreo de niños.
- -CENTROS DOCENTES. 1 centro de E.G.B., 1 centro de guardería y preescolar.
- -SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Equipamiento comercial.

Equipamiento social.





Parque deportivo.

-RED VIARIA Y ZONA DE APARCAMIENTOS.

1.4.2 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

1.4.2.1 ZONA DE EDIFICACION PRINCIPAL

Es aquella zona de dominio y uso privado, destinada a la edificación principal.

TIPOLOGIA Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- -Manzana cerrada densa o con patio de manzana.
- -Edificabilidad sobre parcela neta: 1,00 m2/m2 como máximo.
- -Altura máxima: 4 plantas.
- -Parcela mínima: 100 m2.
- -Fachada mínima: 6 m.
- -Fondo mínimo: 7 m.
- -Límites de altura libre en planta baja entre 3,60 y 4,50 m.
- -Límites de altura libre entre plantas de pisos entre 2,50 y 3,20 m.

APARCAMIENTOS: se prevé una plaza por cada 100 m2 de edificación residencial.

CONDICIONES ESTETICAS: Las condiciones estéticas se remite a lo establecido en las condiciones comunes de estas ordenanzas, debiendo, en todo caso, realizarse acabados similares en conjuntos agrupados, así como evitar medianerías.

CONDICIONES DE USO: Se determina como fundamental el residencial.

Se permitirá como usos tolerados, con las tolerancias determinadas en las condiciones de edificabilidad, las siguientes:

- -Cultural. De carácter privado, como centros de estudios, aulas de cultura o centro de actividades, etc.
- -Relación. Casinos, salas de fiesta, restaurantes, bares, exposiciones, etc.
- -Deportivas. Sin espectadores.
- -Comercial.
- -Industrial. Categorías l~ y 2~ en situaciones relativas 1 y 2, definidas en el artículo 182 de las Normas vigentes.
- -Público: Se permitirán todas sus clases.
- -Los demás usos se consideran prohibidos.





1.4.2.2 SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

Es aquella zona de dominio y uso público destinada a jardines y esparcimiento de la población. Se permitirá la plantación de todo tipo de especies arbóreas, así como la instalación de mobiliario urbano.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD: No se permitirá ningún tipo de construcción en la zona, salvo la construcción de aseos públicos, quioscos y casetas destinadas al uso de la zona, bajo las siguientes condiciones:

-Ocupación máxima: 1 %

-Altura máxima: 1 planta.

Deberá mantenerse un carácter formal adecuado al entorno en que se sitúa.

1.4.2.3 CENTROS DOCENTES

Es aquella zona de dominio y uso público, destinada a la enseñanza.

TIPOLOGIA Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

-Edificación aislada.

-Edificabilidad sobre parcela neta: 1,00 m2/m2 como máximo.

-Altura máxima: 3 plantas.

-Ocupación máxima 50 %.

CONDICIONES DE USO: El uso fundamental será el docente.

Como uso tolerado, se permitirá la construcción de una vivienda de 120 m2 como máximo, para uso exclusivo del guarda o portero del centro.

Los demás usos se consideran prohibidos.

1.4.2.4 EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Son aquellos locales de dominio privado y uso público, destinados a la compraventa al por menor, de las mercancías necesarias para la vida del sector. El edificio comercial será de uso exclusivo o de uso mixto junto al residencial.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Manzana cerrada densa o con patio de manzana.
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1,00 m2/m2 como máximo.
- Altura máxima: 4 plantas.
- Parcela mínima: 100 m2.
- Fachada mínima: 6 m.
- Fondo mínimo: 7 m.





- -Límites de altura libre en planta baja entre 3,60 y 4,50 m.
- -Límites de altura libre entre plantas de pisos entre 2,50 y 3,20 m.

1.4.2.5 EQUIPAMIENTO SOCIAL

Son aquellos locales de dominio y uso público, destinados a los siguientes usos: salas de reunión, religioso, enseñanza, sanitario y asistencial, y cualquier otro que por su índole puede ser de interés para el sector, de acuerdo con las especificaciones de este Plan.

El edificio social será de uso exclusivo o de uso mixto junto al residencial.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- -Manzana cerrada densa o con patio de manzana.
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1,00 m2/m2 como máximo.
- -Altura máxima: 4 plantas.
- -Parcela mínima: 100 m2.
- -Fachada mínima: 6 m.
- -Fondo mínimo: 7 m.
- -Límites de altura libre en planta baja entre 3,60 y 4,50 m.
- -Límites de altura libre entre plantas de pisos entre 2,50 y 3,20 m.

1.4.2.6 PARQUE DEPORTIVO.

Son aquellas zonas de dominio y uso público, destinadas usos deportivos.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- -Edificación aislada.
- -Edificabilidad: 0,05 m2/m2.
- -Altura máxima: 1 planta.
- -Ocupación máxima: 5 %.

1.4.2.7 RED DE COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS

Constituyen el conjunto de espacios así clasificados, para facilitar el acceso rodado a las distintas parcelas previstas en este P.P., así como la red peatonal y plazas de aparcamiento.

Estos espacios son considerados de dominio y uso público, no permitiéndose ningún tipo de construcción y su único uso permitido será el de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento





A.2) Normativa urbanística. (añadida por la Modificación Puntual nº02/04 para la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por el PGOMU de Cox en el Sector SUG-2)

NORMAS URBANÍSTICAS:

ARTÍCULO I. GENERALIDADES.

ARTÍCULO 2. NORMAS PARTICULARES PARA EL USO DEPORTIVO PISCINA CUBIERTA.





Artículo 1. Generalidades.

Las presentes normas urbanísticas se limitan a refrendar las normas actualmente incluidas en el PGOMU, e incluidas en lo que respecta al suelo del SUG-2 en el a Anexo nº1 de la Memoria Informativa y Justificativa, incluyendo en el artículo nº 2 las determinaciones necesarias para regular el uso deportivo piscina, confeccionadas a medida de la actuación a llevar a cabo sobre el citado suelo.

Artículo 2. Normas particulares para el uso deportivo piscina.

Definición de zona: Equipamiento deportivo-piscina.

Tipología y condiciones de edificabilidad:

Uso principal deportivo

Usos compatibles: asistencial, social y comercial ligado a la actividad

principal.

Edificación aislada o adosada a las realizadas en la parcela de uso

deportivo colindante.

Ocupación máxima. 60%

Parcela mínima. 1311.41 m2 (la totalidad de la parcela)

Retranqueos. 5 m a alineaciones de calzada.

Nº de plantas. PB+1

Edificabilidad. 1.2 m2t/m2s

Altura máxima reguladora. 7.70 m (PB entre 3.6 y4.5 m P1 entre 2.50 y 3.20 m)

Tipología y condiciones estéticas. Las reguladas con carácter general en las NNUU del PGOMU.





4.3. S.U.G. 3

NORMAS URBANÍSTICAS





ORDENANZAS





1 ORDENANZAS

1.1 GENERALIDADES

Las presentes Ordenanzas constituyen la normativa que habrá de regir y regular la actividad constructiva en todo el sector objeto del presente Plan Parcial. El objetivo es conseguir un núcleo urbano residencial de gran calidad y densidad media.

Las presentes Ordenanzas será de obligado cumplimiento a partir de la publicación de su aprobación definitiva. Esta obligación regirá tanto para los particulares como para la propia Administración.

El incumplimiento de las mismas llevará consigo la formación del consiguiente expediente de infracción urbanística a cargo del Ayuntamiento, según dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística.

No podrá, por tanto, darse principio a ninguna obra pública o privada, bien sea de nueva planta, reforma o reparación, en esta zona sin obtener antes el permiso del Ayuntamiento en la forma que establecen estas Ordenanzas.

Las licencias de obra se solicitarán conforme a los trámites que tengan establecidos el planeamiento municipal vigente, y las Normas legisladas en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales y Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1.992.

Las obras, cuya licencia se haya concedido, deberán terminarse dentro del plazo previsto en las mismas. No se permitirá que una vez empezadas las mismas, éstas queden sin concluir o de forma que afecten y perturben el aspecto del conjunto.

Los propietarios quedan obligados a mantener sus edificios, jardines y zonas verdes de uso privado en las debidas condiciones de seguridad, estética y salubridad.

La terminología y conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas son las que se indican en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cox.

Las diferencias que hubiere lugar, como consecuencia de la interpretación de la terminología empleada, se resolverá conforme a los criterios establecidos en las Normas de ámbito municipal, o en su defecto en las de ámbito Provincial.

Se considerará elementos comunes de la urbanización los siguientes:

- -Viales.
- -Instalaciones de agua, luz, saneamiento, alumbrado público, etc. con todos sus elementos aparentes u ocultos
- -Las zonas verdes de uso público.

La vigencia de las presentes Ordenanzas se considerará definitiva, mientras no sean derogadas o modificadas, parcialmente, con arreglo a lo establecido en la Ley del suelo

Será obligación indispensable haberse aprobado definitivamente el proyecto de urbanización del plan parcial; y que las respectivas parcelas cuenten con los servicios mínimos exigidos para alcanzar la calificación de Solar, salvo en los casos en que concurran las circunstancias determinadas en los art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.





1.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

1.2.1 CALIFICACION.

La totalidad del territorio ordenado por este P.P. queda dividido en los siguientes destinos:

- -Residencial—Comercial.
- -Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso

Público:

Jardines

Áreas de Juego y Recreo de niños.

- -Centros Docentes.
- -Servicios de interés público y social:

Equipamiento Comercial.

Equipamiento Social.

Parque Deportivo.

-Viales y zona de Aparcamientos.

Como usos permitidos serán todos aquellos que, en principio, sean compatibles con el fundamental de cada zona. Las condiciones de uso de la zona serán las siguientes:

Residencial: Se permitirá tanto vivienda unifamiliar como colectiva.

Industrial: Se permitirán las categorías 1ª y 2ª en situaciones relativas 1 y 2, definidas en el artículo 182 de las Normas vigentes.

Comercial: Se permitirán todas sus categorías.

Público: Se permitirán todas sus clases.

El uso de suelo verde Público, será únicamente el derivado de las instalaciones de recreo y juego de niños, los jardines y la construcción de elementos esenciales para las instalaciones específicas que se definan en las presentes ordenanzas, así como en los futuros proyectos de urbanización o estudios de detalle que pueda llegar a realizarse.

El uso en la zona de Centros Docentes será el específico a tal efecto. Queda expresamente prohibida cualquier otra utilización no especificada.

En la zona de Servicio de interés público y social se distribuye en tres espacios:

- -Equipamiento Comercial. Con idéntica tipología de edificación que la principal Residencial, será de carácter privado.
- -Equipamiento social. De carácter privado, destinado a los usos de este tipo previstos en las vigentes Normas.
- -Parque Deportivo. Para uso concreto deportivo, y de carácter privado.

Viales y Aparcamiento. Con uso específico para estos efectos.





1.2.2 ESTUDIOS DE DETALLE

La ordenación propuesta se considera suficiente actuación directa, previa urbanización en cada manzana, sin necesidad de tramitación de Estudios de Detalle.

Sin embargo, en la totalidad de las manzanas, previamente a la concesión de licencias de edificación, será preceptivo la aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación interior de la manzana, aperturas de calles peatonales o reajustes de alineaciones y rasantes definidas en el presente proyecto.

1.2.3 PARCELACIONES

No se contempla parcelación alguna en el presente proyecto, no obstante, y en caso de que fuese preciso, se procederá a la parcelación de manzanas, bien individualmente o colectivamente mediante los correspondientes proyectos de reparcelación.

1.2.4 PROYECTOS DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización que desarrollen este plan parcial, serán proyectos de obra, con la finalidad de poder ejecutar la infraestructura necesaria y obligatoria, para que los terrenos adquieran la calificación de Solar.

Los proyectos de urbanización podrán referirse a la totalidad de los terrenos ordenados por este P.P., o bien a cada uno de los polígonos de actuación. Estos proyectos podrán englobar los apartados de red viaria, alcantarillado abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, salvo que se realicen en proyectos independientes.

El proyecto de urbanización podrá afectar tan solo a la red viaria general de la urbanización, dejando para posteriores proyectos el desarrollo de la misma en el interior de cada manzana.

1.2.5 CONSERVACION DE LAS OBRAS

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las mismas, así como el de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con excepción del equipamiento escolar, correrán a cargo de los

propietarios de los terrenos del sector, constituidos en la correspondiente Entidad de Conservación.

1.3 NORMAS DE EDIFICACION

1.3.1 NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Las condiciones a que habrá de sujetarse la edificación sobre las parcelas aptas para ello, de este P.P. serán las específicas de las Ordenanzas particulares para una de las zonas.

A efectos de interpretación de las presentes Ordenanzas, cuando se emplee términos de solar, alineaciones, volumen, alturas, ... etc. tendrán el significado taxativo que expresan las Ordenanzas de Edificación de las Normas Subsidiarias de Cox.

Se considerará usos permitidos, los que se determinan en las Ordenanzas particulares, de acuerdo con las previsiones del P.P. considerándose como usos prohibidos, los inadecuados por el fin de la parcela.





Se considerará como aprovechamiento principal, el correspondiente al uso fundamental de la zona, permitiéndose un aprovechamiento extraordinario limitado y compatible con el principal.

Dentro de estos aprovechamientos extraordinarios, distinguiremos los complementarios y los sustitutorios.

Consideraremos como complementarios aquellos que guardan una estrecha relación con el fundamental, incluyendo expresamente el caso de los aparcamientos privados en recintos interiores a las parcelas.

Consideraremos como sustitutorios del principal, aquellos que estando permitidos dentro de la zona y dentro de los límites permitidos por las Ordenanzas particulares de la zona, sirven para revitalizarla.

1.3.2 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

Tipo de edificación: Manzana cerrada densa o con patio de manzana.

Edificabilidad bruta: 1 m2/m2 como máximo.

Altura máxima: 4 plantas.

Ocupación máxima: 50 %.

1.3.3 CONDICIONES HIGIENICAS

Las condiciones higiénicas y de habitabilidad serán las establecidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cox.

1.3.4 CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

Existe libertad de composición, debiendo, en cualquier caso, respetarse las disposiciones del art. 98 del Reglamento de Planeamiento, así como las disposiciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Cox.

1.4 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

1.4.1 DEFINICION DE LAS ZONAS

Las zonas previstas en el presente P.P. son las determinadas en el correspondiente plano de zonificación y que a continuación se enumera:

- -RESIDENCIAL-COMERCIAL
- -SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO. Jardines y áreas de juego y recreo de niños.
- -CENTROS DOCENTES. 1 centro de E.G.B., 1 centro de guardería y preescolar.
- -SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

Equipamiento comercial.

Equipamiento social.





Parque deportivo.

-RED VIARIA Y ZONA DE APARCAMIENTOS.

1.4.2 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

1.4.2.1 ZONA DE EDIFICACION PRINCIPAL

Es aquella zona de dominio y uso privado, destinada a la edificación principal.

TIPOLOGIA Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- -Manzana cerrada densa o con patio de manzana.
- Edificabilidad sobre parcela neta: 2,15 m2/m2 como máximo.
- Altura máxima: 4 plantas.
- Parcela mínima: 100 m2.
- -Fachada mínima: 6 m.
- -Fondo mínimo: 7 m.
- -Límites de altura libre en planta baja entre 3,60 y 4,50 m.
- -Límites de altura libre entre plantas de pisos entre 2,50 y 3,20 m.

APARCAMIENTOS: se prevé una plaza por cada 100 m2 de edificación residencial -

CONDICIONES ESTETICAS: Las condiciones estéticas se remiten a lo establecido en las condiciones comunes de estas ordenanzas, debiendo, en todo caso, realizarse acabados similares en conjuntos agrupados, así como evitar medianerías.

CONDICIONES DE USO: Se determina como fundamental el residencial.

Se permitirá como usos tolerados, con las tolerancias determinadas en las condiciones de edificabilidad, las siguientes:

- Cultural. De carácter privado, como centros de estudios, aulas de cultura o centro de actividades, etc.
- -Relación. Casinos, salas de fiesta, restaurantes, bares, exposiciones, etc.
- -Deportivas. Sin espectadores.
- -Comercial.





- -Industrial. Categorías l~ y 2~ en situaciones relativas 1 y 2, definidas en el artículo 182 de las Normas vigentes.
- -Público: Se permitirán todas sus clases.
- -Los demás usos se consideran prohibidos.

1.4.2.2 SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

Es aquella zona de dominio y uso público destinada a jardines y esparcimiento de la población. Se permitirá la plantación de todo tipo de especies arbóreas, así como la instalación de mobiliario urbano.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD: No se permitirá ningún tipo de construcción en la zona, salvo la construcción de aseos públicos, quioscos y casetas destinadas al uso de la zona, bajo las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima: 1 %
- Altura máxima: 1 planta.

Deberá mantenerse un carácter formal adecuado al entorno en que se sitúa.

1.4.2.3 CENTROS DOCENTES

Es aquella zona de dominio y uso público, destinada a la enseñanza.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD: Estando previsto para un centro de E.G.B. y Guardería y Preescolar. Sus condiciones se regirán por sus propias normas institucionales. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia del 14 de Agosto de 1.975 (B.O.E. nº 205, de 27/8/1.975).

CONDICIONES DE USO: El uso fundamental será el docente.

Como uso tolerado, se permitirá la construcción de una vivienda de 120 m2 como máximo, para uso exclusivo del guarda o portero del centro.

Los demás usos se consideran prohibidos.

1.4.2.4 EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Son aquellos locales de dominio y uso privado, destinados a la compraventa al por menor, de las mercancías necesarias para la vida del sector. El edificio comercial será de uso exclusivo o de uso mixto junto al residencial.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- -Manzana cerrada densa o con patio de manzana.
- Edificabilidad sobre parcela neta: 2,00 m2/m2 como máximo.
- Altura máxima: 4 plantas.





- Parcela mínima: 100 m2.

- Fachada mínima: 6 m.

- Fondo mínimo: 7 m.

Límites de altura libre en planta baja entre 3,60 y 4,50 m.

- Límites de altura libre entre plantas de pisos entre 2,50 y 3,20 m.

1.4.2.5 EQUIPAMIENTO SOCIAL

Son aquellos locales de dominio y uso privado, destinados a los siguientes usos: salas de reunión, religioso, enseñanza, sanitario y asistencial, y cualquier otro que por su índole puede ser de interés para el sector, de acuerdo con las especificaciones de este Plan.

El edificio social será de uso exclusivo o de uso mixto junto al residencial.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

-Manzana cerrada densa o con patio de manzana.

- Edificabilidad sobre parcela neta: 2,00 m2/m2 como máximo.

- Altura máxima: 4 plantas.

- Parcela mínima: 100 m2.

- Fachada mínima: 6 m.

- Fondo mínimo: 7 m.

- Límites de altura libre en planta baja entre 3,60 y 4,50 m.

- Límites de altura libre entre plantas de pisos entre 2,50 y 3,20 m.

1.4.2.6 PARQUE DEPORTIVO

Son aquellas zonas de dominio y uso privado, destinadas usos deportivos.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

Edificación aislada.

Edificabilidad: no se fija.

Altura máxima: 2 plantas.

- Ocupación máxima: 25 %.





1.4.2.7 RED DE COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS

Constituyen el conjunto de espacios así clasificados, para facilitar el acceso rodado a las distintas parcelas

previstas en este P.P., así como la red peatonal y plazas de aparcamiento.

Estos espacios son considerados de dominio y uso público, no permitiéndose ningún tipo de construcción y su único uso permitido será el de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.





4.4. S.U.G. 4

NORMAS URBANÍSTICAS





ORDENANZAS





1.- ORDENANZAS

1.1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Las presentes Ordenanzas constituyen la normativa que habrá de regir y regular la actividad constructiva en todo el sector objeto del presente Plan Parcial. Serán de obligado cumplimiento la normativa general contenida en la N. U. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y/o legislación aplicable en la materia. El objetivo es conseguir un núcleo urbano residencial de baja densidad.

Las presentes Ordenanzas será de obligado cumplimiento a partir de la publicación de su aprobación definitiva. Esta obligación regirá tanto para los particulares como para la propia Administración.

El incumplimiento de las mismas llevará consigo la formación del consiguiente expediente de infracción urbanística a cargo del Ayuntamiento, según dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística.

No podrá, por tanto, darse principio a ninguna obra pública o privada, bien sea de nueva planta, reforma o reparación, en esta zona sin obtener antes el permiso del Ayuntamiento en la forma que establecen estas Ordenanzas.

Las licencias de obra se solicitarán conforme a los trámites que tengan establecidos en las Normas vigentes, y las Normas legisladas en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales y Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1.992.

Las obras, cuya licencia se haya concedido, deberán terminarse dentro del plazo previsto en las mismas. No se permitirá que una vez empezadas las mismas, éstas queden sin concluir o de forma que afecten y perturben el aspecto del conjunto.

Los propietarios quedan obligados a mantener sus edificios, jardines y zonas verdes de uso privado en las debidas condiciones de seguridad, estética y salubridad.

La terminología y conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas son las que se indican en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cox.

Las diferencias que hubiere lugar, como consecuencia de la interpretación de la terminología empleada, se resolverá conforme a los criterios establecidos en las Normas de ámbito municipal, o en su defecto en las de ámbito Provincial.

Se considerará elementos comunes de la urbanización los siguiente:

- Viales.
- Instalaciones de agua, luz, saneamiento, alumbrado público, etc. con todos sus elementos aparentes u ocultos.
- Las zonas verdes de uso público.

La vigencia de las presente Ordenanzas se considerará definitiva, mientras no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente, con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo.

Será obligación indispensable haberse aprobado definitivamente el proyecto de urbanización del plan parcial y que las respectivas parcelas cuenten con los servicios mínimos exigidos para alcanzar la calificación de Solar, salvo en los casos en que concurran las circunstancias determinadas en los art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.





1.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

1.2.1 CALIFICACION.

La totalidad del territorio ordenado por este P.P. queda dividido en los siguientes destinos:

- Residencial.
- Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público:
- Jardines
- Áreas de Juego y Recreo de niños.
- Servicios de interés público y social:
- Equipamiento Comercial-Social.
- Viales.

Como usos permitidos serán todos aquellos que, en principio, sean compatibles con el fundamental de cada zona. Las condiciones de uso de la zona serán las siguientes:

- Residencial: Se permitirá la vivienda unifamiliar aislada.
- Industrial: Queda prohibido en todas sus categorías. Comercial: Se permitirá sólo la categoría primera.
- Público: Se permitirá únicamente las siguientes clases:
- Religiosos.
- Enseñanza.
- Culturales.
- Deportivos.
- Benéfico-Sanitario.

El uso de suelo verde Público, será únicamente el derivado de las instalaciones de recreo y juego de niños, los jardines y la construcción de elementos esenciales para las instalaciones específicas que se definan en las presentes ordenanzas, así como en los futuros proyectos de urbanización o estudios de detalle que pueda llegar a realizarse.

En la zona de Servicio de interés público y social se delimita un sólo uso: Equipamiento Comercial-Social, con idéntica tipología de edificación que la principal Residencial; será de carácter privado.

Viales y Aparcamiento. Con uso específico para estos efectos.





1.2.2 ESTUDIOS DE DETALLE

La ordenación propuesta se considera suficiente para la actuación directa, previa urbanización en cada manzana, sin necesidad de tramitación de Estudios de Detalle.

Sin embargo, podrá realizarse cuantos Estudios de Detalle se considere oportunos para la ordenación interior de las manzanas, aperturas de calles peatonales o reajustes de alineaciones y rasantes definidas en el presente proyecto.

1.2.3 PARCELACIONES

No se contempla parcelación alguna en el presente proyecto, no obstante, y en caso de que fuese preciso, se procederá a la parcelación de manzanas, bien individualmente o colectivamente mediante los correspondientes proyectos de parcelación, que habrán de ajustarse en cuanto a parámetros a los especificados en el apartado 1.4.2 NORMAS PARTICULARES, de las presentes ordenanzas, así como a las disposiciones contenidas en la Sección 4ª—PARCELACIONES, del R.D.L. 1/1992.

1.2.4 PROYECTOS DE URBANIZACION

El contenido mínimo de los proyectos de urbanización para el desarrollo del presente Plan Parcial será el establecido en los Art. 246 a 276 de la Normativa Urbanística contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y lo dispuesto para los mismos en la memoria del Presente Plan Parcial.

Los proyectos de urbanización que desarrollen este plan parcial, serán proyectos de obra, con la finalidad de poder ejecutar la infraestructura necesaria y obligatoria, para que los terrenos adquieran la calificación, de Solar.

Los proyectos de urbanización se referirán a la totalidad de los terrenos ordenados por este P.P. ya que sólo tenemos un polígono de actuación. Estos proyectos podrán englobar los apartados de red viaria, alcantarillado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, salvo que se realicen en proyectos independientes.

El proyecto de urbanización podrá afectar tan solo a la red viaria general de la urbanización, dejando para posteriores proyectos el desarrollo de la misma en el interior de cada manzana.

1.2.5 CONSERVACION DE LAS OBRAS

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las mismas, así como el de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cuenta del Ayuntamiento de Cox, ya que se prevé como sistema de actuación el de cooperación.

1.3 NORMAS DE EDIFICACION

1.3.1 NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas serán las establecidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para este fin.

Las condiciones a que habrá de sujetarse la edificación sobre las parcelas aptas para ello, de este P.P. serán las específicas de las Ordenanzas particulares para cada una de las zonas.





A efectos de interpretación de las presentes Ordenanzas cuando se emplee términos de solar, alineaciones, volumen, alturas, ... etc. tendrán el significado taxativo que expresan las Ordenanzas de Edificación de las Normas Subsidiarias de Cox.

1.3.2 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

Tipo de edificación: aislada.

Edificabilidad: 0.20 m2/m2 como máximo.

Altura máxima: 2 plantas.

Ocupación máxima: 20 %.

1.3.3 CONDICIONES HIGIENICAS

Las condiciones higiénicas y de habitabilidad serán las establecidas pon las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cox y las Normas de Habitabilidad y Diseño en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (H.D.91).

1.3.4 CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

Existe libertad de composición, debiendo, en cualquier caso, respetarse las disposiciones del art. 98 del Reglamento de Planeamiento, así como las disposiciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Cox.

1.4 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

1.4.1 DEFINICION DE LAS ZONAS

Las zonas previstas en el presente P.P. son las determinadas en el correspondiente plano de zonificación y que a continuación se enumera:

- RESIDENCIAL.
- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO. Jardines y áreas de juego y recreo de niños.
- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

Equipamiento comercial-social.

- RED VIARIA.

1.4.2 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

1.4.2.1 ZONA DE EDIFICACION PRINCIPAL

Es aquella zona de dominio y uso privado, destinada a la edificación residencial.





TIPOLOGIA Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

Vivienda unifamiliar aislada.

- Edificabilidad sobre parcela neta: 0.32 m2/m2 como máximo.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Parcela mínima: 500 m2.

- Fachada mínima: 12 m.

- Fondo mínimo: 15 m.

-Límites de altura libre en planta baja entre 3,60 y 4,50 m.

-Límites de altura libre entre plantas de pisos entre 2,50 y 3,20 m.

APARCAMIENTOS: se prevé una plaza por cada 100 m2 de edificación residencial.

CONDICIONES ESTETICAS: Las condiciones estéticas se remite a lo establecido en las condiciones comunes de estas ordenanzas.

CONDICIONES DE USO: Se determina uso predominante el residencial.

Se permitirá como usos tolerados los siguientes:

-Cultural. De carácter privado, como centros de estudios, aulas de cultura o centro de actividades, etc.

-Deportivas. espectadores.

-Público: Se permitirán todas sus clases.

-Los demás usos se consideran prohibidos.

1.4.2.2 SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

Es aquella zona de dominio y uso público, de titularidad pública, destinada a jardines y esparcimiento de la población. Se permitirá la plantación de todo tipo de especies arbóreas, así como la instalación de mobiliario urbano.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD: No se permitirá ningún tipo de construcción en la zona, salvo la construcción de aseos públicos, quioscos y casetas destinadas al uso de la zona, bajo las siguientes condiciones:

Ocupación máxima: 0,30 %

Altura máxima: 4 m.

Deberá mantenerse un carácter formal adecuado al entorno en que se sitúa.





1.4.2.3. - EQUIPAMIENTO COMERCIAL-SOCIAL.

Son aquellos locales de dominio y uso público, destinados a las actividades comerciales o sociales necesarias para la vida del sector.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Edificación aislada.
- Edificabilidad sobre parcela neta: 0.32 m2/m2. como máximo.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Límites de altura libre en planta baja entre 3,60 y 4,50 m.
- Límites de altura libre entre plantas de pisos entre 2,50 y 3,20 m.

1.4.2.4 RED DE COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS

Constituyen el conjunto de espacios así clasificados, para facilitar el acceso rodado a las distintas parcelas previstas en este P.P., así como la red peatonal y plazas de aparcamiento.

Estos espacios son considerados de dominio y uso público, no permitiéndose ningún tipo de construcción y su único uso permitido será el de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.





4.5. S.U.G. 5

NORMAS URBANÍSTICAS





ORDENANZAS





ART. 1. GENERALIDADES Y DEFINICIONES.

Tienen por objeto las presentes Ordenanzas el establecimiento de las determinaciones precisas para la ordenación de la edificación en el ámbito del presente Plan Parcial para el Sector Industrial San Fernando, que desarrolla las determinaciones de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Cox (Alicante).

Se aplicarán a toda actuación, ya sea de carácter público o privado.

Reglamentan los aspectos contenidos en el Art. 61 del reglamento de Planeamiento y regirán a partir de la publicación de la Aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

A efectos de regular las condiciones que se fijan para la ordenación, se establecen las siguientes definiciones.

PARCELA. Se entiende por parcela la unidad territorial mínima susceptible de uso pormenorizado y titularidad común.

PARCELA MINIMA. La de menor superficie admisible a efectos de edificación y parcelación en su caso.

EDIFICACION ABIERTA. Es la que se sitúa libremente en la parcela sin mantener una alineación condicionada por la calle.

ALINEACION DE CALLE. Señala el límite entre los espacios de suelo destinado a viales y espacios libres públicos y las parcelas edificables.

ALINEACION DE FACHADA. Señala el límite a partir del cual podrán levantarse las construcciones.

FACHADA. Se entiende por fachada la vista principal de la edificación paralela a la vía pública.

RETRANQUEO A LINDERO. Distancia mínima que deberán guardar las construcciones a cualquier punto del perímetro.

RETRANQUEO A VIA PUBLICA. Distancia mínima que deberán guardar las construcciones a la alineación de la calle.

RASANTE. Línea señalada como perfil longitudinal de la vía pública tomada en el eje de la calzada.

COTA. Altura a la que se encuentra un determinado punto del terreno.

OCUPACION. Es un parámetro que define la cantidad de superficie de parcela que puede ser edificada y consiguientemente la que debe quedar libre de construcciones.

EDIFICABILIDAD. Parámetro que determina la cuantía de la edificación que corresponde a una parcela edificable. En cada zona se fija en sus normas específicas el coeficiente de edificabilidad, expresado en m3/m2.

PLANTA. Es el cuerpo de edificación que tiene una altura en vertical entre las caras interiores de sus forjados o la rasante del vial, en su caso, superior a 1 metro, medida en el punto medio. No se computarán como plantas losa semisótanos que no superen dicha altura medida desde la línea de rasante en el punto medio de la fachada.





SEMISOTANO. Es aquella parte de la edificación bajo rasante cuyo forjado superior no rebase la altura de 1 metro, contado desde la línea de rasante en el punto medio hasta la cara inferior del mismo.

NUMERO DE PLANTAS. Da el número de plantas por encima de la rasante, incluida la baja.

ALTURA EN METROS O ALTURA DE CORNISA. Es la distancia en vertical entre el intradós o techo de la última planta, hasta el nivel de la línea de rasante del vial al que la parcela da frente, medida en su punto medio.

En frentes de parcelas superiores a veinte metros se medirá en escalonamientos que tengan como máximo la referida longitud.

Por encima de la máxima altura establecida en cada caso se permiten las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta con una pendiente máxima del 30 %.
- Antepechos y elementos de seguridad.
- Casetones de escaleras y ascensores.
- Chimeneas, antenas y depósitos.

ART. 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

El suelo comprendido en el presente P.P., Sector Industrial San Fernando, estará sujeto a la limitación de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciese la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que reglamentariamente se determinan.

2.1. ZONIFICACION.

El territorio del presente P. P. se divide en las áreas siguientes:

- Área Industrial.
- Área de Equipamiento Deportivo.
- Área de Equipamiento Comercial.
- Área de Equipamiento Social.
- Área de Infraestructuras.
- Espacios Libres de Dominio y Uso Públicos.

2.2. USOS DEL SUELO.

AREA INDUSTRIAL.

El uso predominante de esta zona es el Industrial. Como uso complementario se admiten viviendas vinculadas a las instalaciones, oficinas y servicios.

AREA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

El uso característico será el deportivo. Como usos complementarios se admite el de esparcimiento y juego y recreo de niños.

AREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Se permiten los siguientes usos: Comercio de uso diario, comercio especializado, comercio de lujo, locales sociales, bares, restaurantes y recreativo.





AREA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.

Se permiten los siguientes usos: Asistencial, sanitario, cultural, administrativo deportivo y comercial terciario si van adscritos a la actividad deportiva, club social y recreativo.

AREA DE INFRAESTRUCTURA.

Comprende los viales, aparcamiento, centro de transformación y demás elementos de la infraestructura necesarios para el correcto funcionamiento del polígono. El uso permitido es exclusivamente el del fin para el cual estaban previstos.

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

Los usos permitidos son los de esparcimiento y juego y recreo de niños.

ART. 3. CONDICIONES DE PARCELACION.

Tanto las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación del presente Plan como las resultantes de nuevas parcelaciones, serán edificables si poseen una superficie mínima de 500 metros cuadrados.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pueda agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

ART. 4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

4.1. CONDICIONES DE VOLUMEN.

La fachada de la edificación deberá guardar un retranqueo superior a la altura de la edificación y como mínimo de tres metros y medio tanto con la alineación de la calle como con los linderos.

Los centros de transformación eléctrica no necesitan retranqueos.

La distancia mínima entre edificaciones dentro de la misma parcela será de tres metros y medio. La ocupación de la edificación no superará el 75% de la superficie de la parcela.

El aprovechamiento máximo de la parcela será el establecido en las normas particulares para cada tipo de suelo.

La edificación no superará una altura máxima de dos plantas. La altura de cornisa máxima se sitúa a 9 metros.

El número máximo de plantas subterráneas será de una, salvo que las instalaciones o elementos técnicos de las actividades lo requieran.

4.2. CONDICIONES ESTETICAS.

El diseño y materiales a emplear en las fachadas son libres.

El diseño y materiales de las medianerías, aunque éstas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.





El espacio resultante de retranqueo a lindero de fachada podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga y jardines, pero no a almacenamiento, excepto depósitos de combustible de la instalación industrial.

El cerramiento de la parcela que se disponga, no tendrá elementos opacos de altura superior a 1,50 metros.

4.3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENICAS.

Salvo que especiales exigencias de orden técnico lo requieran, la composición y organización de la edificación no dejará puestos de trabajo cuya localización sea estable, situados a más de diez metros de distancia de un hueco

de iluminación natural, ya sea situado en fachada o en cubierta.

El proyecto de edificación correspondiente resolverá al menos los siguientes aspectos relativos a urbanización interior de la parcela:

- Red viaria interior.
- Aparcamientos.

CLACIFICACION

- Áreas de carga y descarga.
- Abastecimiento y distribución de agua.
- Abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
- Recogida y canalización hasta el alcantarillado de aguas residuales.

Para la concesión de la oportuna licencia de apertura deben quedar reflejadas en el correspondiente proyecto de apertura los medios y medidas de depuración correctoras y la justificación del sistema elegido para garantizar la compatibilidad con la depuración biológica del municipio.

ART. 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION PARA CADA ZONA.

CLASIFICACION DEL SUELO	OCUPACION %	APROVECHAMIENTO m2/m2
INDUSTRIAL	75	0,72
EQUIPAMIENTO SOCIAL	75	0,72
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	75	0,72
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	25	0,25





ART. 6. REGIMEN RELATIVO A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán formularse estudios de detalle para completar algunas de las determinaciones del P. P. en lo referente a alineaciones y rasantes u ordenanzas de volumen de acuerdo con el art. 65 del Reglamento de Planeamiento.

En cualquier caso, se mantendrá el carácter y el trazado del sistema viario definidos en el P. P. no pudiendo reducir la anchura de las calles ni las áreas reservadas a aparcamiento.

Su contenido se adaptará a las determinaciones del art. 66 del Reglamento de Planeamiento.

ART. 7. REGIMEN RELATIVO A LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

El desarrollo de las determinaciones del presente P. P. en todo lo referente a obras de urbanización se efectuará mediante la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización, según se regula en el art. 15 de la Ley del Suelo y el 67 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

No podrán modificar las previsiones del P. P. que desarrollan sin perjuicios de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución.

Los viales tendrán como calidad mínima un pavimento flexible formado por aglomerado asfáltico en caliente sobre bases de zahorra, encintado de aceras con bordillo de hormigón prefabricado y baldosa de terrazo sobre solera de hormigón.

El abastecimiento de agua, se obtendrá a partir de la actual red municipal por lo que no se considera necesarias

mayores justificaciones de caudal y potabilidad.

La energía eléctrica se suministrará a partir de la red de Iberdrola.

La disposición de energía eléctrica deberá estar garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía suministradora.

El alumbrado público responderá como mínimo a los siguientes requisitos:

- Iluminación media 10 lux.
- Factor de uniformidad medio 0,15.

En cuanto al saneamiento se adoptará el sistema separativo, evacuando las aguas de lluvia por superficie.

Para el cálculo de los caudales se adoptarán como caudales de aguas negras el punto máximo previsto para el abastecimiento de aguas. Las aguas pluviales, debido a la natural disposición del terreno podrán discurrir por la superficie de las calzadas.

Los Proyectos de Urbanización se redactarán por técnicos competentes, bajo la dirección y coordinación de un único titulado.





ANEJO Nº5

NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL S-8

Incidencia del Planeamiento en el Sector

El P.G.O.M.U., clasificó el sector dentro del Suelo Urbanizable Industrial.

Los parámetros más relevantes establecidos anteriormente por las Normas quedan condensados en la siguiente ficha urbanística:

"Sección//.- Sector S-8"

Articulo 209.- Ámbito y uso característico.-

- 1.- El ámbito de dicho sector viene grafiado en el plano n°6 y dispone de una superficie igual a 21,20 Ha, y se desarrollara mediante un único Plan Parcial.
- 2.- El uso característico es el industrial-terciario.

Articulo 210.- Edificabilidad

Se fija una edificabilidad bruta de 0,95 m2/m2.

Articulo 211.- Tipos de ordenación para /os suelos destinados a equipamiento.

Los suelos derivados a equipamientos incluidos en dicha zona se regularán por lo fijado en el Art. 88 de las presentes normas.

Articulo 212.- Condiciones de volumen.-

- 1. Tipo de ordenación.- el tipo de ordenación es e/ de edificación abierta en la modalidad de edificación aislada. Se entiende por edificación abierta-aislada aquella edificación que está exenta en el interior de parcela, sin que, ninguno de sus planos de fachada alcance lo linderos de aquella.
- 2.- Parcela.- se fija una parcela mínima de 600 m2 con una fachada mínima de 20 metros. La fachada de la edificación guardará un retranqueo de 5 metros a la alineación exterior, salvo /as casetas de portería y control de acceso que podrán situarse con frente a la alineación exterior en una longitud máxima de 3 metros. Estas edificaciones también podrán adosarse a los linderos laterales y al testero de la parcela.

El retranqueo al resto de linderos será de tres metros, salvo en los casos de actuación conjunta de dos o más parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, la distancia mínima entre edificaciones dentro de la misma parcela será de tres metros.

- 3.- Ocupación.- La ocupación máxima de parcela se fija en el 75%.
- 4.- Edificabilidad.- La edificabilidad máxima será de 1,40 m2/m2 (parcela neta).
- 5. La altura máxima permitida es de dos (2) plantas con una altura reguladora de ocho metros. La altura máxima de la cubierta no podrá superar los once metros.





Se exceptúan de estos límites las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuera necesario.

- 6. Situación de los aparcamientos. Se admitirá su ubicación en el espacio libre de parcela cuando el mismo reúna las condiciones necesarias para admitir dicho; uso.
- 7. Condiciones estéticas, -
 - 1.- El diseño y materiales de fachadas es libre. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de un metro de la fachada.
 - 2. El diseño y materiales de las medianeras, aunque fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.
 - 3.- El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior no tendrá elementos opacos de altura superior a 0, 50 m.
- 8.- Condiciones de uso (usos compatibles).
 - 1.- El uso característico es el industrial. Como usos compatibles se admiten los siguientes:
 - a) Residencial: Se admite una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas, cuyo titular será el mismo que el de la instalación industrial.
 - b) Terciario : Se admite el alojamiento temporal en parcela y edificio exclusivo. Los usos de comercio y oficinas también son admitidos inclusive coexistiendo en una misma parcela o en un mismo edificio siempre que en dicha parcela solamente se den /os mencionados usos comercial y/o oficinas.
 - c) Se permitirá la instalación de industrias de todas /as e/ases, salvo la excepción de distancias por proximidad a núcleos de población establecida en el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas vigente y Ley 311 .989 de la Generalitat Valenciana.

Artículos 213.- Condiciones de uso.-

Se admite el uso de vivienda para el personal de vigilancia de la industrial o para el titular de la misma.

Se admiten los siguientes usos:

Industrial en categoría 1ª, 2ª y 3ª (Art. 7 del Anejo 1 de estas Normas) y terciario sin limitaciones (Art. 9 del Anejo 1 de estas Normas).

Articulo214.- Criterios de ordenación estructural.-

El Plan Parcial que desarrollará el presente sector resolverá /os problemas de borde con el suelo urbano colindante y con el suelo urbanizable de Albatera, ya que dicho sector colinda con el T. M. antes referenciado.

Deberá resolver el tema de servicios urbanísticos con el Excmo. Ayuntamiento de Granja de Rocamora para lo cual el Ayuntamiento de Cox facilitará la gestión de los mismos precisa llevar a buen fin dicho desarrollo.





Articulo 215.-Aprovechamiento tipo.-

El aprovechamiento tipo del sector se fija en 0,95 m2Tlm2S.

Además, establece el Aprovechamiento susceptible de apropiación, que debe ser, de acuerdo a la ley 6/94 LRAU y a la reciente ley 6/98 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Por lo que se refiere a la delimitación del área, la superficie asignada resulta inferior a la realmente existente, de 20,7867 Ha.

Por lo que se refiere a la delimitación del área, la superficie asignada resulta inferior a la realmente existente, de 20,7867 Ha.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

SECTOR S8		
Nº PLANO DEL P.G.O.M.U.:	6	
SUPERFICIE DEL SECTOR:	20.7867 Ha	
USOS GLOBALES:	INDUSTRIAL	
TIPOLOGÍA:	EDIFICACIÓN ABIERTA (AISLADA)	
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,95 m2/m2	
APROVECHAMIENTO TIPO:	Coincidente con la edificabilidad bruta	
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	UNA (1)	
GESTIÓN:	Según LRAU	
OTROS CONDICIONANTES:	Artículos 209 al 215, ambos inclusive, de la normativa urbanística	





ANEJO Nº6

NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº6 "EL GERMINADO" (extraídas del P.G.O.M.U. de Granja de Rocamora)

- Condiciones particulares de la zona U.E. 6,-

Artículo 108.- Condiciones de volumen.-

- 1.- Tipos de ordenación.- Se admiten las Tipologías de vivienda unifamiliar asilada, agrupada y pareada definidas en los Artículos 72, 73 y 74 de estas normas.
- 2.- Parcela.- Se fija una parcela mínima de 400 m2 en la tipología de vivienda unifamiliar aislada y de 200 m2 en las tipologías de vivienda unifamiliar pareada y agrupada según los artículos 72, 73 y 74 de estas normas.
- 3.- Alineaciones.- Se permiten los retranqueos sobre la alineación exterior definidos en los artículos 72.3 y 73.2 de estas normas. Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3 m de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.
- 4.- Alturas.- La altura máxima permitida es de dos plantas, con una altura reguladora máxima de 7,50 mts. Permitiéndose lo regulado en los artículos 72.6 y 73.5 de estas normas.

Artículo 109.- Condiciones Estáticas e Higiénicas.-

Regirán las condiciones fijadas en los artículos 72.10, y 73.8 de estas normas.

Artículo 110.- Condiciones de uso.-

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Usos compatibles y prohibidos: regirán las condiciones fijadas en el artículo 74 de estas normas.
- 3.- Dotación aparcamientos: una plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 111.- Aprovechamiento tipo.-

La U.E. 6 constituye un área de reparto especifica cuyo aprovechamiento tipo que se justifica en la memoria es igual a 0,513 m2T/m2S.





Ficha de planeamiento y gestión:

U.E. № 6 – "EL GERMINADO" (UNIDAD DE EJECUCION) (SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO)

SUPERFICIES (m2)

Sup. Bruta 61.000

 Sup. Edif. Privada
 31.280 (51,28%)

 Sup. Cesión
 29.720 (48,72%)

VIARIO: V = 20.870 (34,21%) EQUIPAMIENTO: E = 2.400 (3,93%) PARQUES/JARDINES: P/J= 6.450 (10,57%)

TIPOLOGÍA: (Vivienda unifamiliar)

APROVECHAMIENTO TIPO (Área de Reparto 6) = 0,552 m2T/m2S

OCUPACION= 50%

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS= 142 (23 viv./Ha.)

Artículos del P.G.O.M.U. de Granja de Rocamora a los que hace referencia este Anejo:

<u>Artículo 72</u>.- Vivienda unifamiliar aislada y pareada en suelo urbano. Normativa General. Las condiciones de edificación de la zona de referencia son las que a continuación se relacionan:

- 1.- Parcela mínima.- La parcela tendrá como mínimo 400 metros cuadrados en vivienda unifamiliar aislada y 200 m2 en pareadas, siendo la longitud mínima de fachada 10 m.
- 2.- Alineaciones.- Las alineaciones son las grafiadas en los planos, permitiéndose los retranqueos.
- 3.- Separación a linderos.- Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo a todos los linderos y viales de 3 metros. Dichos retranqueos a linderos se podrán suprimir en la tipología de vivienda unifamiliar pareada en su medianera común.

El retranqueo a viales deberá respetarse en todo caso.

- 4.- Superficie ocupable.- La superficie ocupable de la parcela se fija en un máximo del 50 %.
- 5.- Edificabilidad.- La edificabilidad de la parcela neta se establece en un máximo de 0,50 m2/m2 en vivienda unifamiliar aislada y de 1,00 m2/m2 en viviendas pareadas.
- 6.- Alturas.- La Altura máxima de cornisa se fija en 8,20 metros (planta baja más planta piso) Se permiten los áticos englobados en el volumen de la cubierta, que no computarán a efectos de edificabilidad y deberán estar vinculados a la vivienda.
- 7.- Sótanos y semisótanos.- Se permitirán sótanos y semisótanos si éstos cumplen las prescripciones que se citan en las condiciones generales para el suelo urbano. No computarán a efectos de edificabilidad y deberán estar vinculados a las viviendas bajo las que se encuentran. El uso no podrá ser en ningún caso ni comercial ni residencial.





- 8.- Otras construcciones.- Se permiten garajes y pequeñas edificaciones que no contabilizarán a efectos de ocupación máxima y edificabilidad, siempre que no superen los 25 m2, debiendo ser tan sólo de una planta. Deberán guardar los retranqueos señalados en el punto 3º.
- 9.- Condiciones higiénicas y de calidad.- Son las contenidas en las HD-91 (Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana). No se permiten fosas sépticas o pozos filtrantes por hallarse enclavadas en el suelo urbano y urbanizable.

10.- Condiciones estéticas:

- a) El tipo de edificación tendrá las características de la vivienda unifamiliar aislada, con tratamiento de fachada en sus cuatro caras y de sus dos caras en las pareadas.
- b) Los espacios libres se tratarán como zona ajardinada, que deberá hallarse en debido estado de conservación.
- c) La máxima pendiente permitida en las cubiertas es de 45º, pudiendo ocuparse el volumen bajo la cubierta.

<u>Artículo 73.</u>- Las condiciones de la edificación en la zona de referencia son las que a continuación se relacionan:

- 1.- Parcela mínima.- La parcela tendrá, como mínimo, 480 metros cuadrados, siendo la longitud mínima de fachada de 24 metros.
- 2.- Alineaciones y retranqueos.- Las alineaciones son las grafiadas en los planos y los retranqueos serán libres excepto en el retranqueo a vial que será de tres metros.
- 3.- Edificabilidad.- La edificabilidad de la parcela neta se establece en un máximo de 1,00 m2/m2.
- 4.- Ocupación.- La ocupación será de un máximo de 50%.
- 5.- Alturas.- La altura máxima se fija en planta baja más un piso y 8,20 metros de altura máxima de cornisa, permitiéndose la construcción de áticos, englobados en el volumen de la cubierta, que no computarán a efectos de edificabilidad y deberán ser vinculados a la vivienda.
- 6.- Sótanos y semisótanos.- Se permiten sótanos y semisótanos si éstos cumplen las prescripciones que se citan en las condiciones generales para el suelo urbano no computarán a efectos de volumen o edificabilidad y deberán estar vinculados a las viviendas bajo las que se encuentran. El uso no podrá ser en ningún caso ni comercial ni residencial.

Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana). No se permitirán fosas sépticas o pozos filtrantes, por hallarse enclavadas en suelo urbano.

- 8.- Condiciones estéticas:
- a) El tipo de la edificación tendrá las características de la vivienda unifamiliar en línea.
- b) Los espacios libres se tratarán como zona ajardinada, que deberá hallarse en debido estado de conservación.
- c) La máxima pendiente permitida en las cubiertas será de 45º, pudiendo ocuparse el volumen bajo cubierta.

<u>Artículo 74</u>.- El uso global establecido para estas tipologías unifamiliares es el residencial. Se permitirán, sin embargo, los talleres artesanales sin potencia instalada.

Para los lindes de parcela que queden sin edificar serán de aplicación las normas que, sobre el vallado, han sido establecidas para la vivienda unifamiliar aislada.





ANEJO Nº7

NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1 "EL PINTAOR" DEL P.G.O.M.U. GRANJA DE ROCAMORA

a) Normas y especificaciones de aplicación en el sector.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente PGOMU de Granja de Rocamora y las especificaciones y parámetros definidos en la Modificación Puntual del sector.

b) Usos específicos y tipología.

Las tipologías edificatorias permitidas en la zona de edificación principal serán:

• Edificación en alturas entre medianeras en manzana cerrada densa, según los artículos 70 y 71 de la normativa urbanística del PGOMU (Granja de Rocamora).

(Nota: no será de aplicación el punto 8 del mencionado artículo 70).

- Vivienda unifamiliar aislada y pareada, según el artículo 72 de la normativa urbanística del PGOMU (Granja de Rocamora).
- Vivienda unifamiliar agrupada según los artículos 73, 74 y 75 de la normativa urbanística del PGOMU (Granja de Rocamora).

c) Parcelación de los terrenos.

Las parcelas mínimas serán:

- Edificación en alturas entre medianeras en manzana cerrada densa: 120 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 6 metros y fondo mínimo de 7 metros.
- Vivienda unifamiliar aislada: 400 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 10 metros.
- Vivienda unifamiliar pareada: 200 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 10 metros.
- Vivienda unifamiliar agrupada: 480 m2 de parcela mínima con fachada mínima de 24 metros.

d) Elementos y reservas de la red secundaria y primaria.

Para la red primaria se han previsto las siguientes reservas:

• Jardines: Computable = 5.164 m1

Para la red secundaria se han previsto las siguientes reservas:

• Jardines: Computable= 6.911 m2

• Jardines: No Computable = 212 m2

Áreas de juego: 1.392 m2

• Equipamiento deportivo-recreativo: 6.620 m2

e) Régimen urbanístico en relación con los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Con respecto a los Proyectos de Urbanización se estará a lo dispuesto en el artículo 19 apartado 2-a) de las normas urbanísticas del PGOMU de Granja de Rocamora.





Con respecto a los Estudios de detalle se estará a los dispuesto en el artículo 15 apartado 2-e) y artículo 75 de las normas urbanísticas del PGOMU de Granja de Rocamora.

2. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

En el sector no existen bienes ni espacios protegidos.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

SECTOR S1 "EL PINTAOR"		
SUPERFICIE DEL SECTOR:	8,7728 Ha	
TIPOLOGÍA:	VIVIENDA EN ALTURA, ENTRE MEDIANERAS EN MANZANA DENSA. SE PERMITE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA Y AGRUPADA	
ALTURA MÁXIMA:	PLANTA BAJA + 1, CON UN MÁXIMO DE 7,5 M.	
	LA PLANTA BAJA SE LIMITA A UN MÁXIMO DE 4,50 M.	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:	40 viv./Ha	
APROVECHAMIENTO TIPO:	1 m2/m2	
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	UNA (1)	
GESTIÓN:	Según LRAU	
usos	a. Vivienda, según los artículos 71, 74 y 75 y artículo 10 y 11 del anejo 1 de las N.U. (Granja de Rocamora)	
	Nota: no será de aplicación el punto c) del artículo 48 y el punto 8 del artículo 70 de las N.U. (Granja de Rocamora)	
	b. Industrial y terciario, según los artículos 20 y 23 del anejo 1 de las N.U. (Granja de Rocamora)	
	c. Parques y zonas verdes, según los artículos 155 y 156 de las N.U. (Granja de Rocamora)	
	d. Equipamientos, según los artículos 157, 158, 159, 160 y 161 y el artículo 28 del anejo nº1 de las N.U. (Granja de Rocamora)	





Artículos del P.G.O.M.U. de Granja de Rocamora a los que hace referencia este Anejo:

Artículo 20.- Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.

1.- Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución:

Para las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total, podrá concederse licencia con el proyecto básico de las mismas, según la definición que del mismo se contiene en el Real Decreto 2512/1.977, de 17 de Junio. Sin embargo, las obras amparadas por aquellas no podrán iniciarse en tanto no se presente el correspondiente proyecto de ejecución.

Será requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación la presentación del proyecto de ejecución final de las mismas.

2.- Obligación de disponer de una copia del proyecto durante la ejecución de la obra: Con la licencia que se expida se entregará al titular uno de los ejemplares del proyecto técnico aprobado, cotejado por el Secretario del Ayuntamiento y con el sello de la Corporación.

Este ejemplar debe permanecer en la obra mientras duren los trabajos y ponerse a disposición de los servicios Municipales cuando así se requiera.

3.- Obligación de abonar las tasas:

Ninguna obra o actividad sujeta a licencia podrá iniciarse sin haber satisfecho su beneficiario las tasas o impuestos correspondientes según lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

Artículo 23.- Están sujetos a licencia municipal los actos a los que se refieren los artículos 242 de la vigente Ley del Suelo y 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realizaren en el término municipal, aunque tales actos estuvieren promovidos por organismos del Estado o entidades de Derecho Público. Asimismo, es preciso obtener licencia para la apertura de caminos y senderos, movimientos de tierras, talas de árboles y, en general, cualquier actividad que afecte a las características del terreno, del paisaje o del entorno. Será también necesaria la licencia municipal para el vertido de residuos en cualquier lugar o cauce público.

En ningún caso la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones Publicas dejará sin efecto la obligatoriedad de la obtención de la licencia municipal, de tal modo que, sin ella, no podrá iniciarse la obra o actividad, aunque cuente con las citadas autorizaciones administrativas.

Para el caso de obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen ubicarse en Suelo no urbanizable común, se estará a lo dispuesto en el art. 7 de la Ley 4/1.992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no urbanizable.

Artículo 48.- Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima son las siguientes:

- a) Vertiente de la cubierta, si ésta es de tejado.
- b) En cubiertas de azotea, antepechos de 1,20 metros, como máximo, coronados o no por elementos ornamentales.
- c) Desvanes con una superficie máxima del 40 % de la superficie de la vivienda, englobados en el volumen de la cubierta, definida por un plano inclinado a 45º que se apoya en la cara superior del forjado de la última planta, pudiendo iniciarse desde la línea de vuelo o desde la fachada.

<u>Artículo 70</u>.- Las edificaciones entre medianeras en suelo urbano. Normativa General. Las mediciones de edificación de la zona de referencia son las que a continuación se relacionan:





1.- Tipos de edificación:

- A) Edificación cerrada: Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la calle del solar, adosándose de esta forma a las colindantes. Su fachada se dispondrá en coincidencia con dichas alineaciones, permitiéndose pequeños retranqueos con respecto a ella. Se permitirán también patios abiertos a fachada.
- B) Edificación aislada: Es la situada en solar o parcela independiente y en solución de continuidad con otras edificaciones en solares colindantes y con acceso exclusivo desde la vía pública.
- 2.- Parcela mínima.- La parcela mínima se fija en 120 metros cuadrados, con una fachada mínima de 6 m, un fondo mínimo de 7 m.

Las parcelas resultantes de derribos de edificaciones entre medianeras están exentas del anterior parámetro, no obstante, deberán cumplir con la condición de que en la parcela resultante de dicho derribo se pueda construir la superficie mínima de vivienda que fijan las HD-91.

- 3.- Ocupación.- La ocupación en planta baja será del 100% de la parcela. La profundidad o fondo máximo edificable en planta piso será de 20 m.
- 4.- Alineaciones.- Las alineaciones son las grafiadas en los planes de ordenación de las presentes Normas.
- 5.- Edificabilidad.- La edificabilidad será la resultante de aplicar las especificaciones de altura, alineaciones, condiciones higiénicas y de calidad.
- 6.- Alturas.- La Altura de pisos permitida es de planta baja más un piso (8,20 m). Se tolerará la edificación con una altura menos de la máxima permitida. En la avenida Juan Carlos I y en las zonas grafiadas en los planos número 3 y 3.1 se permitirá planta baja más dos pisos (11,20 m)
- 7.- Sótanos y semisótanos.- Se permitirán sótanos y semisótanos si cumplieren las prescripciones establecidas con carácter general. Estos no computarán a los efectos de edificabilidad y deberán estar vinculados a las viviendas bajo las que se encuentran. El uso no podrá ser en ningún caso ni comercial ni residencial.
- 8.- Utilización del espacio bajo cubierta.- Se permitirán desvanes o trasteros siempre que éstos estén vinculados a cada una de las viviendas y que tengan una superficie que no exceda del 40% de la vivienda a que corresponda. No se permitirá la construcción de áticos.
- 9.- Condiciones higiénicas y de calidad.- Son las contenidas en las HD-91 (Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana).





<u>Artículo 71.</u>- El uso global que se establece para la zona descrita es el residencial-comercial (R.C.U.), con determinada tolerancia industrial que se especificará en los capítulos siguientes.

<u>Artículo 72</u>.- Vivienda unifamiliar aislada y pareada en suelo urbano. Normativa General. Las condiciones de edificación de la zona de referencia son las que a continuación se relacionan:

- 1.- Parcela mínima.- La parcela tendrá como mínimo 400 metros cuadrados en vivienda unifamiliar aislada y 200 m2 en pareadas, siendo la longitud mínima de fachada 10 m.
- 2.- Alineaciones.- Las alineaciones son las grafiadas en los planos, permitiéndose los retranqueos.
- 3.- Separación a linderos.- Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo a todos los linderos y viales de 3 metros. Dichos retranqueos a linderos se podrán suprimir en la tipología de vivienda unifamiliar pareada en su medianera común.

El retranqueo a viales deberá respetarse en todo caso.

- 4.- Superficie ocupable.- La superficie ocupable de la parcela se fija en un máximo del 50 %.
- 5.- Edificabilidad.- La edificabilidad de la parcela neta se establece en un máximo de 0,50 m2/m2 en vivienda unifamiliar aislada y de 1,00 m2/m2 en viviendas pareadas.
- 6.- Alturas.- La Altura máxima de cornisa se fija en 8,20 metros (planta baja más planta piso) Se permiten los áticos englobados en el volumen de la cubierta, que no computarán a efectos de edificabilidad y deberán estar vinculados a la vivienda.
- 7.- Sótanos y semisótanos.- Se permitirán sótanos y semisótanos si éstos cumplen las prescripciones que se citan en las condiciones generales para el suelo urbano. No computarán a efectos de edificabilidad y deberán estar vinculados a las viviendas bajo las que se encuentran. El uso no podrá ser en ningún caso ni comercial ni residencial.
- 8.- Otras construcciones.- Se permiten garajes y pequeñas edificaciones que no contabilizarán a efectos de ocupación máxima y edificabilidad, siempre que no superen los 25 m2, debiendo ser tan sólo de una planta. Deberán guardar los retranqueos señalados en el punto 3º.
- 9.- Condiciones higiénicas y de calidad.- Son las contenidas en las HD-91 (Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana). No se permiten fosas sépticas o pozos filtrantes por hallarse enclavadas en el suelo urbano y urbanizable.
- 10.- Condiciones estéticas:
- a) El tipo de edificación tendrá las características de la vivienda unifamiliar aislada, con tratamiento de fachada en sus cuatro caras y de sus dos caras en las pareadas.
- b) Los espacios libres se tratarán como zona ajardinada, que deberá hallarse en debido estado de conservación.
- c) La máxima pendiente permitida en las cubiertas es de 45º, pudiendo ocuparse el volumen bajo la cubierta.

<u>Artículo 73.-</u> Las condiciones de la edificación en la zona de referencia son las que a continuación se relacionan:

1.- Parcela mínima.- La parcela tendrá, como mínimo, 480 metros cuadrados, siendo la longitud mínima de fachada de 24 metros.





- 2.- Alineaciones y retranqueos.- Las alineaciones son las grafiadas en los planos y los retranqueos serán libres excepto en el retranqueo a vial que será de tres metros.
- 3.- Edificabilidad.- La edificabilidad de la parcela neta se establece en un máximo de 1,00 m2/m2.
- 4.- Ocupación.- La ocupación será de un máximo de 50%.
- 5.- Alturas.- La altura máxima se fija en planta baja más un piso y 8,20 metros de altura máxima de cornisa, permitiéndose la construcción de áticos, englobados en el volumen de la cubierta, que no computarán a efectos de edificabilidad y deberán ser vinculados a la vivienda.
- 6.- Sótanos y semisótanos.- Se permiten sótanos y semisótanos si éstos cumplen las prescripciones que se citan en las condiciones generales para el suelo urbano no computarán a efectos de volumen o edificabilidad y deberán estar vinculados a las viviendas bajo las que se encuentran. El uso no podrá ser en ningún caso ni comercial ni residencial.

Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana). No se permitirán fosas sépticas o pozos filtrantes, por hallarse enclavadas en suelo urbano.

- 8.- Condiciones estéticas:
- a) El tipo de la edificación tendrá las características de la vivienda unifamiliar en línea.
- b) Los espacios libres se tratarán como zona ajardinada, que deberá hallarse en debido estado de conservación
- c) La máxima pendiente permitida en las cubiertas será de 45º, pudiendo ocuparse el volumen bajo cubierta.

<u>Artículo 74</u>.- El uso global establecido para estas tipologías unifamiliares es el residencial. Se permitirán, sin embargo, los talleres artesanales sin potencia instalada.

Para los lindes de parcela que queden sin edificar serán de aplicación las normas que, sobre el vallado, han sido establecidas para la vivienda unifamiliar aislada.

<u>Artículo 75.-</u> Para todo el suelo urbano se establece con carácter general la ordenanza R.C. (Residencial Comercial) en tipología de manzana cerrada densa, admitiéndose las tipologías de vivienda unifamiliar (aislada, pareada y en fila) siempre que éstas se implanten por manzanas completas o en el caso de que ya existan edificaciones de estas últimas tipologías implantadas en la manzana objeto de actuación.

No se admitirá con carácter general la coexistencia de diferentes tipologías en una misma manzana.

El Ayuntamiento, para una mejor reordenación de tipologías y volúmenes, podrá exigir la redacción de estudios de detalle que abarcarán como mínimo el ámbito de una manzana completa.

<u>Artículo 155</u>.- La red estructural de parques y zonas verdes está compuesto por los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería para salvaguardar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, y para mejorar las condiciones ambientales del municipio. Las regulaciones de las presentes normas, relativas a parques, y zonas verdes, se aplican a aquéllas que han quedado delimitadas en el presente planeamiento y a aquéllas otras que se puedan crear con la gestión del planeamiento.

<u>Artículo 156</u>.- Los terrenos destinados a parques y zonas verdes pasarán al dominio y uso públicos; su utilización será libre y gratuita y no podrán ocuparse con instalaciones que comporten una limitación al





uso y disfrute públicos, si su superficie fuere inferior a 2.000 metros cuadrados. Si esta superficie fuera superior, podrán autorizarse las siguientes obras e instalaciones:

- 1.- Actividades de instalaciones deportivas sin edificación, e instalaciones de servicio de bar al aire libre.
- 2.- Kioscos de bebidas, de venta de publicaciones, de música o similares, con una altura no superior a 4 metros ni superficie construida superior a 60 metros cuadrados.
- 3.- Instalaciones provisionales para ferias, teatros y similares.

<u>Artículo 157</u>.- La red estructural de equipamientos, servicios públicos e infraestructuras básicas comprende aquellos suelos, de propiedad pública o privada, que soportan o están destinados a soportar edificios o instalaciones que cumplen funciones públicas, colectivas o de interés general.

Artículo 158.- Clases.

Los usos dotacionales se dividen en jardines públicos, viario, equipamientos, servicios urbanos y servicios técnicos.

1.- Jardines públicos:

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones. Serán de uso y dominio público.

2.- Comunicaciones:

Comprende el suelo que se destina a viales para la circulación de vehículos, personas o ganado, así como las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento. La red viaria tiene por objeto el permitir la accesibilidad entre las diversas áreas y sectores urbanos y asegurar un nivel de movilidad adecuado.

- 3.- Equipamientos y servicios urbanos:
- a) Equipamientos: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:
- 1.- Docente: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.
- 2.- Cultural: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, ...) y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc.).
- 3.- Recreativo: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cine, circo, espectáculos deportivos, etc.
- 4.- Sanitario: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- 5.- Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- 6.- Deportivo: cuando se destina a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.





- 7.- Religioso: que comprende los espacios para la celebración de los diferentes cultos y para el ejercicio de los derechos de reunión y formación específicamente religiosos de los fieles de las distintas confesiones.
- b) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:
- 1.- Abastecimiento: comprende las instalaciones destinadas a proveer productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población tales como mercados de abastos, mataderos, lonjas, etc.; de carácter público o colectivo.
- 2.- Administrativo: comprende las instalaciones destinadas a desarrollar las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración Pública en todos sus niveles y se atiende a la de los ciudadanos.
- 3.- Seguridad pública: comprende los usos propios de acuartelamiento de las Fuerzas del Orden Público, policía local y bomberos, así como los establecimientos penitenciarios.
- 4.- Cementerio: comprende los recintos destinados al enterramiento y/o incineración de los restos humanos con todas sus instalaciones añejas.
- 3.- Infraestructuras y servicios técnicos:

Comprende el suelo destinado a elementos de servicio necesarios para el funcionamiento del conjunto urbano, aunque como espacios no utilizables directamente por la población.

Comprende instalaciones tales como transformadores eléctricos, depósitos de agua, depuradoras, vertederos y otros análogos.

<u>Artículo 159</u>.- La edificación en las áreas de equipamiento y servicios se ajustará a sus necesidades funcionales, al paisaje y a las condiciones ambientales, garantizando la integración en la zona en que se halle.

<u>Artículo 160.</u>- Para equipamientos de titularidad pública, la ejecución se realizará a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, según proceda, respetándose las siguientes condiciones:

- 1.- En las áreas urbanas y edificaciones entre medianeras, la regulación será la especificada para la zona edificable inmediata, salvo si el equipamiento a desarrollar exige de soluciones que contravengan las ordenanzas, en cuyo caso deberá regularse a través de la figura de planeamiento que proceda.
- 2.- En el resto de los casos, serán de aplicación las siguientes prescripciones:
- a) Tipo de edificación aislada.
- b) Salvo casos excepcionales, la altura máxima permitida será de 8 metros (dos plantas).
- c) Edificabilidad neta no superior a 1 m2/m2.
- d) Distribución de los cuerpos de la edificación que permita la sistematización de espacios interiores con arbolado y jardinería.
- e) Ocupación máxima: 70 %.

<u>Artículo 161</u>.- Para equipamientos de titularidad privada, las condiciones serán las determinadas en el artículo anterior, si bien, además, serán de aplicación las siguientes prescripciones:





- 1.- En caso de realizarse un proyecto parcial, deberá acompañarse de un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la dotación en que se integra el proyecto.
- 2.- Si el equipamiento a desarrollar exigiera de soluciones especiales, se someterá la adopción de tales soluciones a la aprobación del Ayuntamiento, justificándose su necesidad. La tramitación se realizará a través de un Plan Especial o Estudio de Detalle, según el alcance de la modificación.

SUELO URBANO CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 10.- Condiciones de la vivienda.

Las viviendas y los edificios que las albergan cumplirán las condiciones exigidas por la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba el texto refundido de Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, con la siguiente matización para las nuevas viviendas:

-En toda nueva vivienda el estar necesariamente se iluminará a través de huecos que recaigan directamente a vía pública, patio abierto a fachada, calle particular o espacios interiores cerrados en donde se pueda inscribir un círculo de doce (12) metros de diámetro.

Artículo 11.- Condiciones de la residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, le serán de aplicación complementariamente las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL

Sección 1.- Condiciones particulares para parques y jardines públicos (sistema de espacios libres).

Artículo 28.- Clases y condiciones.

1.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y en función de su destino se distinguen las siguientes clases: parques urbanos y jardines.

Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina la forestación o el estado natural del terreno sobre la urbanización, y cuya función principal es la del ocio y reposo de la población. Los parques urbanos forman parte de la "red primaria o estructural de dotaciones públicas".

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 5% de la superficie de los mismos, salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse más libremente.





Los jardines son espacios libres urbanizados y provistos de jardinería, destinados a las actividades estanciales y de ocio y cumpliendo así mismo funciones ornamentales.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetes, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

- 2.- Se exceptúan de las anteriores condiciones todas las edificaciones ya existentes emplazadas en parques y jardines, que deberán adscribirse a un uso de equipamiento comunitario.
- 3.- Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con anchura mínima de cuatro (4) metros.
- 4.- En el diseño de estos espacios se garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en el Decreto 193/1988, de 12 de Diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas".





NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1.1 DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO S1 DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE) Y ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUBSECTOR S1-1 DE COX (ALICANTE) A LA REALIDAD EXISTENTE

a) Normas y especificaciones de aplicación en el Sector.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente PGOMU de Cox.

b) Usos específicos y prohibidos.

El uso característico del sector será el residencial.

Se admiten los usos definidos en los Arts. 71, 74 y 75 de las Normas Urbanísticas vigentes, admitiéndose, también, los de hospedaje y equipamientos.

Con respecto al uso comercial, se fija en un máximo de 1330 m2 de superficie para el uso comercial detallista.

Se consideran usos prohibidos para el sector:

- Los usos funerarios o similares. Por analogía, los referidos usos serán los tratados como subgrupo 941 del Decreto 54/1.990.
- Los usos de salas de fiestas, baile o discoteca. Por analogía, los referidos usos serán los tratados como grupo 969 subgrupos 969.1, 969.2, 969.3, 969.4, 969.5, y 969.6 del Decreto 54/1.990.
- Los usos de telefonía móvil y similares. Por analogía, los referidos usos serán los tratados como grupo 964 del Decreto 54/1.990.

c) Tipologías.

Las tipologías edificatorias permitidas en la zona de edificación principal serán:

- Edificación en alturas entre medianeras en manzana cerrada densa, según los artículos 70, 71 y
 75 de la normativa urbanística del PGOMU.
 - (Nota: no será de aplicación el punto 8 del mencionado artículo 70).
- Vivienda unifamiliar aislada y pareada, según los artículos 72, 74 y 75 de la normativa urbanística del PGOMU.
- Vivienda unifamiliar agrupada, según el artículo 73, 74 y 75 de la normativa urbanística del PGOMU.

d) Parcelación de los terrenos.

Las parcelas mínimas serán:

- Edificación en alturas entre medianeras en manzana cerrada densa: 120 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 6 metros y fondo mínimo de 7 metros.
- Vivienda unifamiliar aislada: 400 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 10 metros.
- Vivienda unifamiliar pareada: 200 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 10 metros.
- Vivienda unifamiliar agrupada: 480 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 24 metros.

e) Elementos y reservas de la red secundaria.

Para la red secundaria se han previsto las reservas que se muestran en planos

f) Régimen urbanístico en relación con los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Con respecto a los Proyectos de Urbanización se estará a lo dispuesto en el artículo 19 apartado 2-a) de las normas urbanísticas del PGOMU de Cox.

Se deberán conectar las redes de alcantarillado, abastecimiento y electrificación con las redes existentes del núcleo urbano de Cox y con el de Granja de Rocamora, a fin de optimizarlas.

Asimismo, caso de que el sector S1-1 se desarrolle previamente al desarrollo del sector S1-2, en el desarrollo del primero se preveerá la ejecución del vial de separación entre el sector S1-1 y el sector S1-2 completo, sin perjuicio de a quién corresponda asumir su coste.





Con respecto a los Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en el artículo 15 apartado 2-e) y artículo 75 de las normas urbanísticas del PGOMU de Cox.

g) Edificabilidad y Aprovechamiento tipo.

Se fija una edificabilidad bruta para el sector de 0.97~m2/m2 (IEB) con 0.55~m2/m2 para usos residenciales (IER) y 0.42~m2/m2 para usos terciarios (IET).

El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta, fijándose en 0.97 m2/m2.





NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA SITA ENTRE LAS CALLES: LA ACEQUIA, PROLONGACIÓN JUAN DE LA CIERVA, JUAN NÚÑEZ QUIRÓS Y DOCTOR MARAÑÓN, DE COX (ALICANTE)

(modificada por el Modificado del Estudio de Detalle Parcial de la manzana sita entre las calles: La Acequia, prolongación Juan de la Cierva (hoy Avenida del V Centenario), Juan Núñez Quirós y Doctor Marañón, de Cox (Alicante)

P.G.O.M.U.) de Cox, y concretamente los artículos:

- 46, 47, 49, 70, 71 y 75 de la N.U. del P.G.O.M.U.
- 5, 6, 10, 11, 13, 19 y 23 del Anejo 1 de la N.U. del P.G.O.M.U.





NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL SECTOR 49359 (PRI-2) DEL P.G.O.M.U. DE COX

Artículo 87.- Ámbito y uso característicos.

- 1.- Comprende la zona señalada en el plano de clasificación de Suelo nº 4 con el Código P.R.I.-2.
- 2.- El uso característico es el residencial.
- 3.- Normativa General: se estará a lo dispuesto en el art. 15.2.b de la presente normativa.

Artículo 88.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en su modalidad de edificación en manzana cerrada densa (Art. 70 y 71) admitiéndose igualmente las tipologías definidas en los Art. 72, 73, 74 y 75 de la presente normativa.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 120 m2 con una fachada mínima de 6 m, con las siguientes excepciones:

- a) Los solares edificados a la aprobación del presente Plan General.
- b) Los solares sin edificar existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General cuyos linderos estén edificados.
- Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos laterales serán, asimismo, alcanzados por la edificación. Se permiten retranqueos.

- 4.- Alturas.
- a) La altura máxima de la edificación permitida es la regulada en los Art. 70, 71, 72, 73, 74 y 75 de la presente normativa.

Artículo 89.- Condiciones de uso.

Regirán las mismas condiciones que las fijadas con carácter general para todo el suelo urbano.

- PARÁMETROS DEL PRI-2

SUPERFICIE TOTA	L	:	22.700,92 m2
VIARIO	:	4.299.11	m2





NOTA.- El PRI-2 deberá ser acometido para su mejor gestión posterior, por el Régimen de Actuación Integrada que abarcará la zona delimitada en el plano de Actuaciones Integradas (Plano de Ordenación N^{o} .1.2), y por el Régimen de Actuaciones Aisladas, correspondiente a la zona ya consolidada por las edificaciones de carácter residencial que igualmente abarcará la zona delimitada en el plano anteriormente mencionado.

FICHA DE GESTIÓN

A. Se incluye en una Unidad de Ejecución la actuación integrada, prevista en el P.R.I. dejando el resto sujeto al régimen de actuaciones aisladas, como determina el Art. 118 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y Arts. 23.2 y 33.5 de L.R.A.U. (Ley 06/94 de la G.V.).

B. Condiciones de integración y conexión. Cuando se produzca la consolidación del suelo gestionado mediante instrumento de planeamiento deberán estar completadas las redes de infraestructuras de viario, saneamiento y agua potable.





NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-9 DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO DEL P.G.O.M.U DE COX

(modificado por la Modificación Puntual Nº1 del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable No Pormenorizado S-9 del P.G.M.O.U. de Cox)

a) Normas y especificaciones de aplicación en el Sector.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente PGOMU de Cox. Artículos del 157 al 163 ambos inclusive de las N.U.

b) Usos específicos y tipología

Las tipologías edificatorias permitidas en la zona de edificación principal serán:

- Vivienda Unifamiliar aislada y pareada, según el artículo 72 de la Normativa Urbanística del PGOMU. (NOTA: No serán de aplicación los puntos 5 y 7 del artlo. 72).
- Vivienda Unifamiliar agrupada, según el artículo 73 y 74 de la Normativa Urbanística del PGOMU. (NOTA: No serán de aplicación los puntos 3 y 6 del artlo. 73).

c) Parcelación de los terrenos

Las parcelas mínimas serán:

- Vivienda Unifamiliar aislada: 400 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 10 metros.
- Vivienda Unifamiliar pareada: 200 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 10 metros.
- Vivienda Unifamiliar agrupada: 480 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 24 metros.

d) Edificabilidad sobre parcela neta

Se fija para todas las tipologías permitidas una edificabilidad sobre parcela neta de 0,642 m2/m2, computándose en ésta los áticos englobados en el volumen de la cubierta. Éstos deberán estar vinculados a la vivienda.

e) Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

f) Medidas correctoras

En aplicación del art. 162.4 del PGOMU las edificaciones se elevarán de la cota de rasante media de parcela una altura mínima de 0,50 mts.

g) Elementos y reservas de la red secundaria

Para la red secundaria se han previsto las siguientes reservas:

Jardines: 19.720,00 m2.

Equipamiento recreativo – deportivo: 4.925,00 m2.

h) Régimen urbanístico en relación con los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Con respecto a los Proyectos de Urbanización se estará a lo dispuesto en el artículo 19 apartado 2-a) de las Normas Urbanísticas del PGOMU de Cox.

Con respecto a los Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en el artículo 15 apartado 2-e).





C.2. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

En el Sector no existen bienes ni espacios protegidos.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

	SECTOR S9	
Nº PLANO DEL P.G.O.M.U.:	9	
SUPERFICIE DEL SECTOR:	18,80 Ha	
USOS GLOBALES:	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	
TIPOLOGÍA:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA PAREADA Y EN FILA	
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,35 m2/m2	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:	25 viv./Ha	
APROVECHAMIENTO TIPO:	Coincidente con la edificabilidad bruta	
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	UNA (1)	
GESTIÓN:	Según LRAU	
OTROS CONDICIONANTES:	Artículos 157 al 163, ambos inclusive, de la normativa urbanística	





NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA SITA ENTRE AVDA. DEL CARMEN Y C/ INFANTA ELENA

Serán de aplicación las N.U. del Plan General de Ordenación Municipal Urbana (P.G.O.M.U.) de Cox, y concretamente los artículos:

-46, 47, 49, 70, 71y75 de la N.U. del P.G.O.M.U. -5, 6, 10, 11, 13, 19 y 23 del Anejo 1 de la N.U. del P.G.O.M.U

Anejo 12 - 227





NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARCIAL DE LA MANZANA SITA ENTRE C/OVIEDO, C/ SAN CARLOS, C/ LOS QUINTOS Y C/ S.M. ARMÓNICA

Serán de aplicación las N.U. del Plan General de Ordenación Municipal Urbana (P.G.O.M.U.) de Cox, y concretamente los artículos:

- 46, 47, 49, 70, 71 y 75 de la N.U. del P.G.O.M.U.
- 5, 6, 10, 11, 13, 19y23 del Anejo 1 de la N.U. del P.G.O.M.U





NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA SITA ENTRE LA AVDA. DE LA CRUZ, C/ DEL PILAR, C/ EL CASTILLO Y LA C/ BILBAO, DE COX (ALICANTE)

Serán de aplicación las N.U. del Plan General de Ordenación Municipal Urbana (P.G.O.M.U.) de Cox, y concretamente los artículos:

- 46, 47, 49, 70, 71 y 75 de la N.U. del P.G.O.M.U.
- 5, 6, 10, 11, 13, 19 y 23 del Anejo 1 de la N.U. del P.G.O.M.U.





NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LA C/LA HOYA Y CALLE SIN DENOMINAR DE COX

- 6.1.3.-La actuación como Estudio de Detalle, se ajustará a las normas que el P.G.O.M.U. establece para esta figura de planeamiento y particularmente las siguientes condiciones de volumen y complementarias.
- 6.1.4.- El Estudio de Detalle se ajustará a las siguientes determinaciones:

<u>Tipos de edificación</u>: Bloques exentos o mixtos.

- Se mantiene el mismo tipo de edificación

Retranqueos: Se ajustarán a lo dispuesto con carácter general para los tipos de edificación fijados.

- Se mantienen los mismos criterios para el mismo tipo de edificación

Condiciones de solar: Las que fije el Estudio de Detalle.

- Se mantienen las mismas condiciones de solar iniciales

Edificabilidad: La edificabilidad será como máximo la misma permitida antes de la remodelación y sin poder superar en ningún caso los 6 m3/m2.

- En el capítulo 2 del presente Estudio de Detalle se realiza justificación de edificabilidad.
- No se supera en ningún caso la edificabilidad inicial de la parcela ni la condición expresa de volumen 6 m3/m2

<u>Altura máxima</u>: La altura máxima permitida será de dos plantas más que la correspondiente a la parcela más favorable por aplicación de la ordenanza de alturas de zona

- En el capítulo 2 del presenta Estudio de Detalle se realiza justificación de alturas con estudio volumétrico que garantiza el cumplimiento estricto de la presente condición.

Condiciones complementarias.

- 6.1.5.- Quedará asegurado el equipamiento comercial de primera necesidad para el número de viviendas que establezca el Estudio de Detalle.
- El Estudio de Detalle proyecta dos fases de construcción con un total de 18 viviendas de P. O. y seis viviendas libres en cada fase. Hacen un total de cuarenta y ocho viviendas.
- 6.1.6.- El Plan preverá, en su interior, una plaza de aparcamiento por cada vivienda y por cada 100 m2 de superficie construida destinada a otros usos.
- 6.1.7.- Los espacios libres deberán conservarse por los propietarios y ajardinarse al menos en un 70 % de su superficie, no permitiéndose ninguna clase de construcción más que los aparcamientos subterráneos. La rasante de terreno en la zona de retranqueo y espacios libres no tendrá solución de continuidad con la de la acera.
- Con un número proyectado de aparcamientos de 54 unidades se da cumplimiento a la presente condición.
- Asimismo puede observarse en los planos de conjunto que el resto de la parcela se mantiene en más de un 70 % ajardinado y la rasante de la zona ajardinada no coincide con la de la acera de fachada





NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-3.1. DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE)

1. NORMAS URBANÍSTICAS.

El desarrollo de este sector se va a realizar mediante la tramitación del presente Plan Parcial, en cumplimiento de la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, LEY URBANÍSTICA VALENCIANA y del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

El presente Plan Parcial se redacta teniendo en cuenta la normativa vigente, y en especial lo dispuesto en el PGOMU.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Las características urbanísticas aplicables son, según el PGOMU:

Densidad máxima	35 viv/ha.
Aprovechamiento tipo	0,95 m ² T/m ² S
Altura máxima	Planta baja + 1, con un máximo de 7,5 m. de altura reguladora.
Edificación	Edificación en altura, entre medianeras en manzana densa con parcela mínima de 120 m². Se permite la vivienda unifamiliar aislada (con parcela mínima de 400 m²), pareada (con parcela mínima de 200 m²) y agrupada (con parcela mínima de 480 m²). No se permitirá la coexistencia de diferentes tipologías en una misma manzana, salvo que se redacte un estudio de detalle justificando una adecuada reordenación de tipologías y volúmenes. Los estudios de detalle se realizarán para manzanas completas.
Usos	El uso característico es el residencial. Se admiten los usos definidos en los Arts. 71, 74 y 75 de las normas urbanísticas del P.G.O.M.U. admitiéndose también los de hospedaje y equipamientos.





a) Normas y especificaciones de aplicación en el sector.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente PGOMU de Cox.

b) Usos específicos y tipología.

Las tipologías edificatorias permitidas en la zona de edificación principal serán:

- Edificación en alturas entre medianeras en manzana cerrada densa, según los artículos 70 y 71 de la normativa urbanística del PGOMU.
- Vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada, según los artículos 72, 73 y 74 de la normativa urbanística del PGOMU.

Sin perjuicio de lo anterior, no se permitirá la coexistencia de diferentes tipologías en una misma manzana, salvo que se redacte un estudio de detalle justificando una adecuada reordenación de tipologías y volúmenes. Los estudios de detalle se realizarán para manzanas completas.

c) Parcelación de los terrenos.

Las parcelas mínimas serán:

- Edificación en alturas entre medianeras en manzana cerrada densa: 120 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 6 metros y fondo mínimo de 7 metros.
- Vivienda unifamiliar aislada: 400 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 10 metros.
- Vivienda unifamiliar pareada: 200 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 10 metros.
- Vivienda unifamiliar agrupada: 480 m2 de parcela mínima con fachada mínima de 24 metros.

d) Elementos y reservas de la red secundaria.

Para la red secundaria se han previsto las siguientes reservas:

• Jardines: Computable = 3.914,40 m2

Equipamiento deportivo: 1.333,15 m2

Equipamiento social: 1.109,85 m2

Equipamiento administrativo: 1.274,98 m2

e) Régimen urbanístico en relación con los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Con respecto a los Proyectos de Urbanización se estará a lo dispuesto en el Anejo nº 3 de las normas urbanísticas del PGOMU de Cox.

Con respecto a los Estudios de detalle se estará a lo dispuesto en el artículo 75 de las normas urbanísticas del PGOMU de Cox.





2. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

En el sector no existen bienes ni espacios protegidos.

FICHA DE PLANEMIENTO Y GESTIÓN

SECTOR S-3.1			
№ PLANO DEL P.G.O.M.U.:	4		
SUPERFICIE DEL SECTOR:	3,913627 Ha		
USOS GLOBALES	RESIDENCIAL TERCIARIO		
TIPOLOGÍA:	MANZANA CERRADA DENSA		
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,95 m ² /m ² (con 0,53 m ² T/m ² S para usos residenciales y 0,42 m ² T/m ² S para usos terciarios)		
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS: 35 viv./Ha			
APROVECHAMIENTO TIPO:	Coincidente con la edificabilidad bruta		
UNIDADES DE EJECUCIÓN	UNA (1)		
GESTIÓN	Según LUV		
OTROS CONDICIONANTES	Artículos 164 al 171, ambos inclusive, de la normativa urbanística		





NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE EJECUCIÓN №2 (U.E.-2) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL URBANA DE COX (ALICANTE)

El desarrollo de este sector se va a realizar mediante la tramitación del presente Plan Parcial, en cumplimiento de la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, LEY URBANÍSTICA VALENCIANA y del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

El presente Plan Parcial de Mejora se redacta teniendo en cuenta la normativa vigente, y en especial lo dispuesto en el PGOMU.

En el documento IV NORMAS URBANÍSTICAS del P.G.O.M.U. se establecen las Condiciones particulares de la zona U.E.-2.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Artículo 98.- Condiciones de volumen.-

1.- Tipos de Ordenación.- El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en la modalidad de edificación en manzana cerrada densa. Artículos del 44 al 51, ambos inclusive, y Artículo 70 y 71 de la Normativa Urbanística.

También se admiten las Tipologías de vivienda unifamiliar aislada, agrupada y pareada definida en el Art. 72, 73 y 74 de la Normativa Urbanística, si bien el establecimiento de esta Tipología se deberá implantar por manzanas completas, pudiendo el Ayuntamiento exigir la previa realización de un estudio de detalle que abarcaría la manzana completa objeto de estas tipologías.

- 2.- Parcela.- Se fija una parcela mínima de 120 m2 con una fachada mínima de 6 m. para la tipología de manzana cerrada densa, según art. 70 y 71 de la Normativa Urbanística. Que será de 400 m2, 200 m2 y 480 m2, si las tipologías son las de vivienda unifamiliar aislada o pareada y agrupada respectivamente según art. 72, 73 y 74 de la normativa urbanística.
- 3.- Alineaciones.- El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en los art. 44, 72.3 y 73.2.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3 m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.- La altura máxima permitida es de dos plantas, con una altura reguladora máxima de 7,50 mts. Permitiéndose lo regulado en los Artículos 70.8, 72.6 y 73.5.

Artículo 99.-Condiciones Estéticas e Higiénicas.-

Regirán las condiciones fijadas en los Artículos 70.9, 72.10 y 73.8 de estas normas.





Artículo 100.-Condiciones de uso.-

- 1.- El uso Característico el residencial.
- 2.- Usos compatibles y prohibidos: Regirán las condiciones fijadas en los Artículos 71 y 74 de estas normas.
- 3.- Dotación aparcamientos: una plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 101.-Aprovechamiento tipo y edificabilidad bruta (IEB).-

La U.E.2 constituye un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo que se justifica en la memoria es igual a 1,102 m2T/m2S (con 0,661 m2T/m2S para uso residencial y 0,441 m2T/m2S para uso terciario).

La edificabilidad de la U.E. nº2 coincide con el AT y es igual a 0,661 m2T/m2S para usos residenciales y 0,441 m2T/m2S para usos terciarios.

Cabe mencionar que tanto los estándares urbanísticos, usos, tipo de ordenación y condiciones de la edificación, no sufrirán cambios sustanciales a raíz del presente Plan Parcial de Mejora.

U.E. № 2
(UNIDAD DE EJECUCION)
(SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO)

SUPERFICIES (m2)

Sup. Bruta 47.253,37

 Sup. Edif. Privada
 20.304,76 (42,97%)

 Sup. Cesión
 26.948,61 (57,03%)

 VIARIO:
 V = 16.013,73 (33,89%)

 EQUIPAMIENTO:
 E = 6.095,24 (12,90%)

 PARQUES/JARDINES:
 S/J = 4.839,64 (10,24%)

H = P.B. + 1 (Manzana Cerrada Densa)

APROVECHAMIENTO TIPO (Area de Reparto 1) = 1,102 m2T/m2S

OCUPACION = 100%

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS = 169 (36 viv./Ha.)

NOTAS:

1. Edif. = 2,5646 m2/m2 (con 1,0264 m2/m2 para usos terciarios) sobre parcela neta

2. Aprovechamiento tipo (desglose)

- AT (usos residenciales): 0,661 m2T/m2S - AT(usos terciarios): 0,441 m2T/m2S

3. El índice de edificabilidad bruta de la unidad coincide con el AT

- IEB (usos residenciales): 0,641 m2T/m2S - IEB (usos terciarios): 0,427 m2T/m2S

4. Gestión según LRAU

5. Condiciones particulares: las referenciadas en los artículos 98 al 101 y 123 de la normativa urbanística





NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN №7 (U.E.-7) DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE)

NORMATIVA

El desarrollo de esta unidad se va a realizar mediante la tramitación del presente Plan Parcial de Mejora, en cumplimiento de la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, LEY URBANÍSTICA VALENCIANA y del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

El presente Plan Parcial de Mejora se redacta teniendo en cuenta la normativa vigente, y en especial lo dispuesto en el PGOMU.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Artículo 110.- Condiciones de volumen.-

1.- Tipos de ordenación.- El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en la modalidad de edificación en manzana cerrada densa. Artículos del 44 al 51, ambos inclusive, y artículos 70 y 71 de la Normativa Urbanística.

También se admiten las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, agrupada y pareada definida en el Art. 72, 73 y 74 de la Normativa Urbanística, si bien el establecimiento de esta tipología se deberá implantar por manzanas completas, pudiendo el Ayuntamiento exigir la previa realización de un estudio de detalle que abarcaría la manzana completa objeto de estas tipologías.

- 2.- Parcela.- Se fija una parcela mínima de 120 m2 con una fachada mínima de 6 m. para la tipología de manzana cerrada densa, según art. 70 y 71 de la Normativa Urbanística. Que será de 400 m2, 200 m2, y 480 m2, si las tipologías son las de vivienda unifamiliar aislada o pareada y agrupada respectivamente según art. 72, 73 y 74 de la normativa urbanística.
- 3.- Alineaciones.- El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en los art. 44, 72.3 y 73.2.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.- La altura máxima permitida es de dos plantas, con una altura reguladora máxima de 7,50 m. Permitiéndose lo regulado en los Artículos 70.8, 72.6 y 73.5.

Artículo 111.- Condiciones Estéticas e Higiénicas.-

Regirán las condiciones fijadas en los Artículos 70.9, 72.10 y 73.8 de estas normas.

Artículo 112.- Condiciones de uso.-

- 1.- El uso Característico el residencial.
- 2.- Usos compatibles y prohibidos: Regirán las condiciones fijadas en los Artículos 71 y 74 de estas normas.
- 3.- Dotación aparcamientos: una plaza de aparcamiento por vivienda.





Artículo 113.- Aprovechamiento tipo y edificabilidad bruta (IEB).-

La U.E. 7 constituye un área de reparto especifica cuyo aprovechamiento tipo que se justifica en la memoria es igual a 0,9874 m2T/m2S (con 0,592 m2T/m2S para uso residencial y 0,395 m2T/m2S para uso terciario).

La edificabilidad de la U.E. nº7 coincide con el AT y es igual a 0,592 m2T/m2S para usos residenciales y 0,395 m2T/m2S para usos terciarios.

Cabe mencionar que tanto los estándares urbanísticos, usos, tipo de ordenación y condiciones de la edificación, no sufrirán cambios sustanciales a raíz del presente Plan Parcial de Mejora.

Actuaciones Públicas

En el momento de redacción del presente Plan Parcial de Mejora no existe ninguna obra programada que afecte al sector desarrollado en el presente Plan Parcial de Mejora; asimismo no existe servicio alguno cuya distancia de seguridad condicione la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial.

Análisis de afecciones impuestas a la unidad.

Los servicios existentes o futuros cuyas distancias de seguridad condicionan la ordenación en el presente Plan Parcial de Mejora son inexistentes.

U.E. № 7
(UNIDAD DE EJECUCION)
(SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO)

SUPERFICIES (m2)

 Sup. Bruta
 11.212,65

 Sup. Edif. Privada
 4.429 (39,50%)

 Sup. Cesión
 6.783,65 (60,50%)

 VIARIO:
 V = 4.301,31 (38,76%)

 EQUIPAMIENTO:
 E = 1.202,95 (10,73%)

 PARQUES/JARDINES:
 S/J = 1.279,39 (11,41%)

H = P.B. + 1 (Manzana Cerrada Densa)

APROVECHAMIENTO TIPO (Area de Reparto 7) = 0,9874 m2T/m2S

OCUPACION = 100%

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS = 38 (32 viv./Ha.)

NOTAS:

- 1.- Edif. = 2,50 m2/m2 (con 1 m2/m2 para usos terciarios) sobre parcela neta
- 2.- Aprovechamiento tipo (desglose)

- AT (usos residenciales): 0,6312 m2T/m2S - AT(usos terciarios): 0,4208 m2T/m2S

3.- El índice de edificabilidad bruta de la unidad coincide con el AT

IEB (usos residenciales): 0,6312 m2T/m2S
 IEB (usos terciarios): 0,4208 m2T/m2S

- 4.- Gestión según LRAU
- 5.- Condiciones particulares: las referenciadas en los artículos 94 al 97 y 122 de la norma urbanística





NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA C/VALLE INCLÁN, ESQ. C/SAN VICENTE COX (ALICANTE)

En desarrollo de las determinaciones del presente Estudio de Detalle, se ha de producir un reajuste de los parámetros de la Ordenación Pormenorizada, permaneciendo el resto de parámetros urbanísticos de dicha zona, conservándose, así mismo, el aprovechamiento, uso, intensidades y tipología que corresponde globalmente al sector. Se propone a continuación las nuevas fichas urbanísticas para las parcelas de la manzana comprendida entre las calles Valle Inclán y C/San Vicente, contemplando las modificaciones que propone el siguiente Estudio de Detalle:

Modificando la edificabilidad útil según los planos justificativos anteriores al pasar de un fondo edificable de 20 metros a 24 metros.

La edificabilidad máxima fijada para cada parcela de la manzana no sufre alteración alguna. Tanto en la ordenación actual como la que se propone a través del presente Estudio de Detalle resultan coincidentes en dicha cantidad de edificabilidad, resultando pues éste un parámetro fijo, independientemente de la alteración que ahora se pretende.

El parámetro que sufre modificación, para la manzana objeto del presente Estudio de Detalle, es el de Ocupación en EDIFICACIÓN EN ALTURA, ENTRE MEDIANERAS, EN MANZANA DENSA, que continuará estableciendo una ocupación en planta baja del 100% de la parcela, pero la limitación de fondo en planta piso pasará a tener de 20 metros ser, después de la alteración propuesta, 24 metros.





NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-1.2. DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE)

B.3 Normas urbanísticas.

a) Normas y especificaciones de aplicación en el sector.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente PGOMU de Cox.

b) Edificabilidad.

Según la modificación del artículo 134.- Edificabilidad (NNUU del PGOU vigente en el municipio de COX, publicado en el BOP de alicante, 31 de Agosto de 2002- nº 200).

La Edificabilidad Bruta es de 1,05 m2/m2 (IEB).

La Edificabilidad Residencial es de 0,63 m2/m2 (IER).

La Edificabilidad Terciaria es de 0,42 m2/m2 (IET).

c) Estándares Urbanísticos.

Según la modificación del artículo 135.- Estándares Urbanísticos (NNUU del PGOU vigente en el municipio de COX, publicado en el BOP de alicante, 31 de Agosto de 2002- nº 200).

El Plan Parcial debe prever una superficie para espacios libres de parques y jardines y dotaciones públicas, iguales o superiores a 35 m2 por cada 100 m2 construibles por vivienda.

Deberá destinarse a zonas verdes públicas, al menos 15 m2 de los 35 m2 exigidos y en todo caso más del 10% de la superficie total del sector.

Para la red secundaria se han previsto las siguientes reservas:

Jardines: 6.933,29 m2

Equipamiento educativo: 5.168,78 m2 Equipamiento múltiple: 1.165,21 m2

d) Usos específicos y prohibidos.

Se consideran usos permitidos:

- El uso global que se establece para la zona es el residencial-comercial (art. 71, y art. 75 de NNUU del PGOU vigente, Octubre de 1.999).
- Se permitirán talleres artesanales sin potencia instalada (art. 74 de NNUU del PGOU vigente en Cox, Octubre de 1.999).
- Se admiten usos de equipamientos.
- Se admiten usos de hospedaje (art. 23 del Anejo 1 de las NNUU del PGOU vigente en Cox, Octubre de 1.999).

Se consideran usos prohibidos para el sector:

- Los usos funerarios y/o sanitarios mortuorios. (Art. 71 de NNUU del PGOU vigente en Cox, modificado 058/100.06).
- Los usos de salas de fiestas, discotecas, salas de baile y similares, que solo podrán autorizarse en Suelo Urbano Industrial (art. 71 de NNUU del PGOU vigente en Cox, modificado 058/100.06).





e) Tipologías.

Según la modificación del artículo 136.- tipo de ordenación (NNUU del PGOU vigente en el municipio de COX, publicado en el BOP de alicante,31 de Agosto de 2002- nº 200).

Las tipologías edificatorias permitidas en la zona de edificación principal serán:

• Edificación en alturas entre medianeras en manzana cerrada:

Aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la calle del solar, adosándose de esta forma a las colindantes. Su fachada se dispondrá en coincidencia con dichas alineaciones, permitiéndose pequeños retranqueos con respecto a ella. (Art. 70.1 apartado A de NNUU del PGOU vigente en Cox, Octubre de 1.999).

- Vivienda unifamiliar aislada y pareada. (art. 72 de NNUU del PGOU vigente en Cox, Octubre de 1.999).
- Vivienda unifamiliar agrupada. (art. 73 de NNUU del PGOU vigente en Cox, Octubre de 1.999).

f) Condiciones de la edificación.

Según la modificación del artículo 137.- condiciones de la edificación (NNUU del PGOU vigente en el municipio de COX, publicado en el BOP de alicante, 31 de Agosto de 2002- nº 200) el cual se ha vuelto a modificar para adaptarlo a la medición correcta del sector y garantizar su viabilidad en cuanto al aprovechamiento, pasando de PL B + 1 a PL B + 2.

Las condiciones de la edificación serán:

- Edificación entre medianeras en manzana cerrada densa:
- 120 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 6 metros y fondo mínimo de 7 metros. (art. 70.2 de NNUU del PGOU vigente en Cox, Octubre de 1.999).
- La ocupación máxima de la parcela será del 100%. (Modifica el art. 70.3 de la NNUU del PGOU vigente en Cox de Octubre de 1.999, puesto que la ocupación máxima del 100%, en dicho artículo, se limita a la planta baja especificando el fondo máximo edificable por planta piso de 20 m).
- La altura máxima permitida es de 10,50 m (planta baja + 2) para todas las calles (modificación del art. 70.6 de NNUU del PGOU vigente en Cox).
- Vivienda unifamiliar aislada:
- 400 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 10 metros. (Art. 72.1 de NNUU del PGOU vigente en Cox, Octubre de 1.999).
- La ocupación máxima de la parcela será del 50%. (art. 72.4 de NNUU del PGOU vigente en Cox, Octubre de 1.999). La altura máxima permitida es de 10,50 m (planta baja + 2). (modificación del art. 72.6 de NNUU del PGOU vigente en Cox).
- Vivienda unifamiliar pareada:
- 200 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 10 metros. (art. 72.1 de NNUU del PGOU vigente en Cox, Octubre de 1.999).
- La ocupación máxima de la parcela será del 50%.(art. 72.4 de NNUU del PGOU vigente en Cox, Octubre de 1.999).
- La altura máxima permitida es de 10,50 m (planta baja + 2). (modificación del art. 72.6 de NNUU del PGOU vigente en Cox).





- Vivienda unifamiliar agrupada:
- 480 m2 de parcela mínima, con fachada mínima de 24 metros. (art. 73.1 de NNUU del PGOU vigente en Cox, Octubre de 1.999).
- La ocupación máxima de la parcela será del 50%.(art. 73.4 de NNUU del PGOU vigente en Cox, Octubre de 1.999).
- La altura máxima permitida es de 10,50 m (planta baja + 2). (modificación del art. 73.5 de NNUU del PGOU vigente en Cox).

g) Estudios de detalle.

Según la modificación del artículo 137.- condiciones de la edificación (NNUU del PGOU vigente en el municipio de COX, publicado en el BOP de alicante, 31 de Agosto de 2002- nº 200).

El Ayuntamiento, para una mejor reordenación de tipologías y volúmenes, podrá exigir la redacción de Estudios de Detalle que abarcarán como mínimo el ámbito de una manzana completa. (Art. 75 de las NNUU del PGOU vigente en Cox, Octubre de 1.999).

h) Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura necesarios, tales como pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Se redactarán con la previsión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

En cuanto a las determinaciones y documentación de los Proyectos de Urbanización se estará a lo dispuesto en los artículos 348 y 350 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana.

Se deberán conectar las redes de alcantarillado, abastecimiento y electrificación con las redes existentes Casco urbano de Cox, y con el núcleo urbano de Granja de Rocamora, a fin de optimizarlas.

i) Aprovechamiento tipo.

Según la modificación del artículo 140.- Aprovechamiento Tipo (NNUU del PGOU vigente en el municipio de COX, publicado en el BOP de alicante, 31 de Agosto de 2002- nº 200).

- El Aprovechamiento Tipo para el sector se fija en 1,05 m2t/m2s.
- El aprovechamiento Tipo para uso Residencial es 0,63 m2t/m2s.
- El aprovechamiento Tipo para uso Terciario es 0,42 m2t/m2s.

El Aprovechamiento Tipo coincide con el Índice de Edificabilidad Bruta del sector.

j) Vivienda de Protección Pública.

Se fija una reserva del 30% de edificabilidad residencial con destino Vivienda de Protección Pública para todo el sector, debiendo concretarse en el Proyecto de Reparcelación las parcelas destinadas a este uso.

k) Condiciones edificatorias de los equipamientos educativos.

Las limitaciones edificatorias para la parcela de uso equipamiento educativo son las que se exponen a continuación:

- Coeficiente de edificabilidad => 1,00 m2/m2.
- Coeficiente de ocupación de parcela => 50%
- Distancias a lindes o fachadas: sin limitación.
- Número de plantas =>3
- Altura de cornisa => 12 m.





SECTOR S1-2		
Nº PLANO DEL P.G.O.M.U.:	nº 4.1 de la Modificación puntual para Subsectorización del sector S1	
SUPERFICIE DEL SECTOR:	5,23 Ha	
USOS GLOBALES:	RESIDENCIAL Y TERCIARIO	
TIPOLOGÍA:	MANZANA CERRADA DENSA	
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	1,05 m2/m2 (con 0,63 m2T/m2S para usos residenciales y 0,42 m2T/m2S para usos terciarios)	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:	40 viv./Ha	
APROVECHAMIENTO TIPO:	1,05 m2/m2 (con 0,63 m2T/m2S para usos residenciales y 0,42 m2T/m2S para usos terciarios)	
RESERVA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA:	30% de la edificabilidad residencial	
RESERVA EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	5.168,78 m² de superficie mínima¹	
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	UNA	
GESTIÓN:	Según LUV	
OTROS CONDICIONANTES:	Artículos 132 al 140, ambos inclusive, de la normativa urbanística	

⁽¹⁾ Cumplirá los requisitos y parámetros urbanísticos establecidos por la Consellería de Educación, Formación y Ocupación para permitir albergar un centro de perfil 3I + 6P.





NORMATVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN №8 (U.E. 8) DEL P.G.O.M.U DE COX (ALICANTE)

1. NORMAS URBANÍSTICAS.

El desarrollo de esta unidad se va a realizar mediante la tramitación del presente Plan Parcial de Mejora, en cumplimiento de la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, LEY URBANÍSTICA VALENCIANA y del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

El presente Plan Parcial de Mejora se redacta teniendo en cuenta la normativa vigente, y en especial lo dispuesto en el PGOMU.

En el documento IV NORMAS URBANÍSTICAS del P.G.O.M.U. se establecen las Condiciones particulares de la zona U.E.-8.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Artículo 111.-Condiciones de volumen.-

1.- Tipos de ordenación.- El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en la modalidad de edificación en manzana cerrada densa. Artículos del 44 al 51, ambos inclusive, y artículos 70 y 71 de la Normativa Urbanística.

También se admiten las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, agrupada y pareada definida en el Art. 72, 73 y 74 de la Normativa Urbanística, si bien el establecimiento de esta tipología se deberá implantar por manzanas completas, pudiendo el Ayuntamiento exigir la previa realización de un estudio de detalle que abarcaría la manzana completa objeto de estas tipologías.

2.- Parcela.- Se fija una parcela mínima de 120 m2 con una fachada mínima de 6 m. para la tipología de manzana cerrada densa, según art. 70 y 71 de la Normativa Urbanística.

Que será de 400 m2, 200 m2, y 480 m2, si las tipologías son las de vivienda unifamiliar aislada o pareada y agrupada respectivamente según art. 72, 73 y 74 de la normativa urbanística.

3.- Alineaciones.- El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en los art. 44, 72.3 y 73.2.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.- La altura máxima permitida es de dos plantas, con una altura reguladora máxima de 7,50 m. Permitiéndose lo regulado en los Artículos 70.8, 72.6 y 73.5.

Artículo 112.-Condiciones Estéticas e Higiénicas.-

Regirán las condiciones fijadas en los Artículos 70.9, 72.10 y 73.8 de estas normas.





Artículo 113.-Condiciones de Uso.-

- 1.- El uso Característico es el residencial.
- 2.- Usos compatibles y prohibidos: regirán las condiciones fijadas en los Artículos 71 y 74 de estas normas.
- 3.- Dotación aparcamientos: una plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 114.- Aprovechamiento tipo y edificabilidad bruta (IEB).-

La U.E. 8 constituye un área de reparto especifica cuyo aprovechamiento tipo que se justifica en la memoria es igual a 1,1369 m2T/m2S (con 0,682 m2T/m2S para uso residencial y 0,4549 m2T/m2S para uso terciario).

La edificabilidad de la U.E. nº8 coincide con el AT y es igual a 0,682 m2T/m2S para usos residenciales y 0,4549 m2T/m2S para usos terciarios.

Cabe mencionar que tanto los estándares urbanísticos, usos, tipo de ordenación y condiciones de la edificación, no sufrirán cambios a raíz del presente Plan Parcial de Mejora.

2. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

En el sector no existen bienes ni espacios protegidos.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

U.E. № 8 (UNIDAD DE EJECUCION) (SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO)			
SUPERFICIES (m2)			
Sup. Bruta Sup. Edif. Privada Sup. Cesión		30.900 14.052 (45,48%) 16.847 (54,52%)	
VIARIO: EQUIPAMIENTO: PARQUES/JARDINES:	E =	9.482 (30,68%) 4.276 (13,84%) 3.090 (10,00%)	
H = P.B. + 1 (Manzana Cerrada Densa)			
APROVECHAMIENTO TIPO (Área de Reparto 8) = 1,1369 m2T/m2S			
OCUPACION = 100%			
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS = 117 (38 viv./Ha.)			





NOTAS:

- 1.- Edif. = 2,50 m^2/m^2 (con 1 m^2/m^2 para usos terciarios) sobre parcela neta
- 2.- Aprovechamiento tipo (desglose)

- AT (usos residenciales): 0,682 m2T/m2S - AT(usos terciarios): 0,4549 m2T/m2S

3.- El índice de edificabilidad bruta de la unidad coincide con el AT

IEB (usos residenciales): 0,682 m2T/m2S
 IEB (usos terciarios): 0,4549 m2T/m2S

- 4.- Gestión según LRAU
- 5.- Condiciones particulares: las referenciadas en los artículos 114 al 117 y 129 de la normativa urbanística





FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN





A.1. FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO





FICHA U.E. Nº 1. La siguiente Ficha deja de pertenecer a estas Normas Urbanísticas tras el procedimiento de alteración de los términos municipales de Cox y Granja de Rocamora en los tramos en que eran colindantes, que fue aprobado por Decreto 88/2004, de 28 de mayo, del Consell de la Generalitat (DOCV nº 4765 de fecha 01/06/2004; BOE nº 182 de fecha 29/07/2004).





FICHA U.E. № 2 (VER ANEJO №17_NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN №2 (U.E.-2) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL URBANA DE COX (ALICANTE))





U.E. № 3 (UNIDAD DE EJECUCION) (SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO)

SUPERFICIES (m2)

Sup. Bruta 3.900

 Sup. Edif. Privada
 2.170 (55,64%)

 Sup. Cesión
 1.730 (44,36%)

VIARIO: V = 1.340 (34,36%)PARQUES/JARDINES: S/J = 390 (10,00%)

H = P.B. + 1 (Manzana Cerrada Densa)

APROVECHAMIENTO TIPO (Área de Reparto 3) = 1,391 m2T/m2S

OCUPACION = 100%

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS = 18 (46 viv./Ha.)

NOTAS:

1. Edif. = 2,50 m²/m² (con 1 m²/m² para usos terciarios) sobre parcela neta

2. Aprovechamiento tipo (desglose)

- AT (usos residenciales): 0,835 m2T/m2S - AT (usos terciarios): 0,556 m2T/m2S

3. El índice de edificabilidad bruta de la unidad coincide con el AT

IEB (usos residenciales): 0,835 m2T/m2S
 IEB (usos terciarios): 0,556 m2T/m2S

4. Gestión según LRAU

5. Condiciones particulares: las referenciadas en los artículos 102 al 106 y 124 de la normativa urbanística





U.E. № 4 - INDUSTRIAL (UNIDAD DE EJECUCION) (SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO)

SUPERFICIES (m2)

Sup. Bruta 15.950

 Sup. Edif. Privada
 12.425 (77,90%)

 Sup. Cesión
 3.525 (22,10%)

VIARIO: V = 1.575 (9,87%)
PARQUES/JARDINES: S/J= 1.950 (12,23%)

EDIFICACION AISLADA

APROVECHAMIENTO TIPO (Área de Reparto 4) = 1,090 m2T/m2S

OCUPACION = 75%

NOTAS:

1.- Edif. = 1,40 m2/m2 (sobre parcela neta)

2.- IEB = 1,090 m2T/m2S

3.- Gestión según LRAU

4.- Condiciones particulares: las referenciadas en los artículos 118 al 120 y 125 de la normativa urbanística





U.E. № 5 – INDUSTRIAL (UNIDAD DE EJECUCION) (SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO)

SUPERFICIES (m2)

Sup. Bruta 83.000

 Sup. Edif. Privada
 56.400 (67,95%)

 Sup. Cesión
 26.600 (32,05%)

VIARIO: V = 18.300 (22,05%) PARQUES/JARDINES: S/J= 8.300 (10,00%)

EDIFICACION AISLADA

APROVECHAMIENTO TIPO (Área de Reparto 5) = 0,9513 m2T/m2S

OCUPACION = 75%

NOTAS:

1.- Edif. = 1,40 m²/m² (sobre parcela neta)

- 2.- IEB = 0,9513 m2T/m2S
- 3.- Gestión según LRAU
- 4.- Condiciones particulares: las referenciadas en los artículos 118 al 120 y 126 de la normativa urbanística





U.E. № 6 (UNIDAD DE EJECUCION) (SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO)

SUPERFICIES (m2)

Bruta 24.350

 Sup. Edif. Privada
 11.620 (47,72%)

 Sup. Cesión
 12.730 (52,28%)

VIARIO: V = 6.630 (27,23%) EQUIPAMIENTO: E = 3.665 (15,05%) PARQUES/JARDINES: S/J= 2.435 (10,00%)

H = P.B. + 1 (Manzana Cerrada Densa)

APROVECHAMIENTO TIPO (Área de Reparto 6) = 1,193 m2T/m2S

OCUPACION = 100%

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS = 96 (39 viv./Ha.)

NOTAS:

1.- Edif. = 2,50 m²/m² (con 1 m²/m² para usos terciarios) sobre parcela neta

2.- Aprovechamiento tipo (desglose)

- AT (usos residenciales): 0,716 m2T/m2S - AT (usos terciarios): 0,477 m2T/m2S

3.- El índice de edificabilidad bruta de la unidad coincide con el AT

IEB (usos residenciales): 0,716 m2T/m2S
 IEB (usos terciarios): 0,477 m2T/m2S

4.- Gestión según LRAU

5.- Condiciones particulares: las referenciadas en los artículos 106 al 109.1 y 127 de la normativa urbanística





FICHA U.E. № 7 (VER ANEJO №18_NORMATVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN №7 (U.E. 7) DEL P.G.O.M.U DE COX (ALICANTE))





FICHA U.E. № 8 (VER ANEJO №21_NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN №8 (U.E. 8) DEL P.G.O.M.U DE COX (ALICANTE))





U.E. № 9.1 – INDUSTRIAL (UNIDAD DE EJECUCION) (SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO)

SUPERFICIES (m2)

 Sup. Bruta
 12.424,00

 Sup. Edif. Privada
 7.236 (58,24%)

 Sup. Cesión
 5.188 (41,76%)

VIARIO: V = 3.606 (29,03%) PARQUES/JARDINES: S/J= 1.582 (12,73%)

EDIFICACION AISLADA

APROVECHAMIENTO TIPO (Área de Reparto 9.1) = 0,8154 m2T/m2S

OCUPACION = 75%

NOTAS:

- 1.- Edif. = 1,40 m²/m² (sobre parcela neta)
- 2.- IEB = 0,8154 m2T/m2S
- 3.- Gestión según LRAU
- 4.- Condiciones particulares: las referenciadas en los artículos 118 al 120 y 130 de la normativa urbanística





U.E. № 9.2 – INDUSTRIAL (UNIDAD DE EJECUCION) (SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO)

SUPERFICIES (m2)

Sup. Bruta 22.390

 Sup. Edif. Privada
 14.768 (65,96%)

 Sup. Cesión
 7.622 (34,04%)

VIARIO: V = 5.383 (24,04%) PARQUES/JARDINES: S/J= 2.239 (10,00%)

EDIFICACION AISLADA

APROVECHAMIENTO TIPO (Area de Reparto 9.2) = 0,9234 m2T/m2S

OCUPACION = 75%

NOTAS:

1.- Edif. = 1,40 m²/m² (sobre parcela neta)

- 2.- IEB = 0,9234 m2T/m2S
- 3.- Gestión según LRAU
- 4.- Condiciones particulares: las referenciadas en los artículos 118 al 120 y 130 de la normativa urbanística





U.E. № 10 – INDUSTRIAL (UNIDAD DE EJECUCION) (SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO)

SUPERFICIES (m2)

Sup. Bruta 76.300

 Sup. Edif. Privada
 54.800 (71,82%)

 Sup. Cesión
 21.500 (28,18%)

VIARIO: V= 13.870 (18,18%)
PARQUES/JARDINES: S/J= 7.630 (10,00%)

EDIFICACION AISLADA

APROVECHAMIENTO TIPO (Área de Reparto 10) = 1,0055 m2T/m2S

OCUPACION = 75%

NOTAS:

1.- Edif. = 1,40 m²/m² (sobre parcela neta)

- 2.- IEB = 1,055 m2T/m2S
- 3.- Gestión según LRAU
- 4.- Condiciones particulares: las referenciadas en los artículos 118 al 120 y 131 de la normativa urbanística









FICHA SECTOR S1-1 (VER PLAN PARCIAL S1-1)





FICHA SECTOR S1-2 (VER ANEJO №20_NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-1.2. DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE))





	SECTOR S2
№ PLANO DEL P.G.O.M.U.:	4.2
SUPERFICIE DEL SECTOR:	6,69 Ha
USOS GLOBALES:	RESIDENCIAL - TERCIARIO
TIPOLOGÍA:	MANZANA CERRADA DENSA
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	1,05 m2/m2 (con 0,63 m2T/m2S para usos residenciales y 0,42 m2T/m2S para usos terciarios)
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:	35 viv./Ha
APROVECHAMIENTO TIPO:	Coincidente con la edificabilidad bruta
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	UNA (1)
GESTIÓN:	Según LRAU
OTROS CONDICIONANTES:	Artículos 141 al 148, ambos inclusive, de la normativa urbanística





SECTOR S4	
№ PLANO DEL P.G.O.M.U.:	4.2
SUPERFICIE DEL SECTOR:	2,44 Ha
USOS GLOBALES:	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
TIPOLOGÍA:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA PAREADA Y EN FILA
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,30 m2/m2
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:	15 viv./Ha
APROVECHAMIENTO TIPO:	Coincidente con la edificabilidad bruta
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	UNA (1)
GESTIÓN:	Según LRAU
OTROS CONDICIONANTES:	Artículos 149 al 156, ambos inclusive, de la normativa urbanística





FICHA SECTOR S-9 (VER ANEJO Nº 10_NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-9 DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO DEL P.G.O.M.U DE COX (modificado por la Modificación Puntual Nº1 del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable No Pormenorizado S-9 del P.G.M.O.U. de Cox)





FICHA SECTOR S-11. La siguiente Ficha queda anulada tras la Modificación de Alteración de Términos Municipales 2010 0288, en la que el Sector S11 deja de pertenecer a Cox y pasa a formar parte del Término Municipal de Granja de Rocamora.





FICHA SECTOR S-12. La siguiente Ficha queda anulada tras la Modificación de Alteración de Términos Municipales 2010 0288, en la que el Sector S12 deja de pertenecer a Cox y pasa a formar parte del Término Municipal de Granja de Rocamora.





SECTOR S13	
№ PLANO DEL P.G.O.M.U.:	4
SUPERFICIE DEL SECTOR:	5,57 Ha
USOS GLOBALES:	RESIDENCIAL - TERCIARIO
TIPOLOGÍA:	MANZANA CERRADA DENSA
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	1,05 m2/m2 (con 0,63 m2T/m2S para usos residenciales y 0,42 m2T/m2S para usos terciarios)
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:	35 viv./Ha
APROVECHAMIENTO TIPO:	Coincidente con la edificabilidad bruta
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	UNA (1)
GESTIÓN:	Según LRAU
OTROS CONDICIONANTES:	Artículos 180 al 187, ambos inclusive, de la normativa urbanística





FICHA SECTOR S-3.1 (VER ANEJO Nº16_NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-3.1. DEL P.G.O.M.U. DE COX (ALICANTE)

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN (modificada por la "Modificación puntual del sector "S-3" del P.G.O.M.U de Cox (Alicante)")

SECTOR S3.2	
Nº PLANO DEL P.G.O.M.U.:	4
SUPERFICIE DEL SECTOR:	5,209 Ha
USOS GLOBALES:	INDUSTRIAL - TERCIARIO
TIPOLOGÍA:	EDIFICACIÓN ABIERTA (AISLADA)
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,95 m2/m2 - 0,665 m2/m2 para usos industriales (70%) - 0,285 m2/m2 para usos terciarios (30%)
APROVECHAMIENTO TIPO:	Coincidente con la edificabilidad bruta
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	MÁXIMO TRES
GESTIÓN:	Según LRAU
OTROS CONDICIONANTES:	Artículos 188 al 194, ambos inclusive, de la normativa urbanística





SECTOR S6 y S6.1	
№ PLANO DEL P.G.O.M.U.:	7
SUPERFICIE DEL SECTOR:	S ₆ : 7,7375 Ha S _{6.1} : 6,3875 Ha
USOS GLOBALES:	INDUSTRIAL
TIPOLOGÍA:	EDIFICACIÓN ABIERTA (AISLADA)
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,95 m2/m2
APROVECHAMIENTO TIPO:	Coincidente con la edificabilidad bruta
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	DOS (2)
GESTIÓN:	Según LRAU
OTROS CONDICIONANTES:	Artículos 195 al 201, ambos inclusive, de la normativa urbanística





	SECTOR S7
№ PLANO DEL P.G.O.M.U.:	5
SUPERFICIE DEL SECTOR:	35,2844 Ha
USOS GLOBALES:	INDUSTRIAL – TERCIARIO
TIPOLOGÍA:	EDIFICACIÓN ABIERTA (AISLADA)
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,95 m2/m2 - 0,665 m2/m2 para usos industriales (70%) - 0,285 m2/m2 para usos terciarios (30%)
APROVECHAMIENTO TIPO:	Coincidente con la edificabilidad bruta
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	TRES (3)
GESTIÓN:	Según LRAU
OTROS CONDICIONANTES:	Artículos 204 al 208, ambos inclusive, de la normativa urbanística





FICHA SECTOR S-8 (VER ANEJO №5_NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL S-8)





	SECTOR S5
№ PLANO DEL P.G.O.M.U.:	4
SUPERFICIE DEL SECTOR:	5,47 Ha
USOS GLOBALES:	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
TIPOLOGÍA:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA PAREADA Y EN FILA
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,20 m2/m2
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:	12,5 viv./Ha
APROVECHAMIENTO TIPO:	Coincidente con la edificabilidad bruta
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	UNA (1)
GESTIÓN:	Según LRAU
OTROS CONDICIONANTES:	Artículos 223 al 223.6, ambos inclusive, de la normativa urbanística





FICHA SECTOR S-1 "EL PINTAOR" (VER ANEJO №7. - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1 "EL PINTAOR" DEL P.G.O.M.U. GRANJA DE ROCAMORA)





A.1.2. FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE EN GESTIÓN (S.U.G)





SECTOR: S.U.G. 1	
№ PLANO DEL P.G.O.M.U.:	4
SUPERFICIE DEL SECTOR:	4 На
USOS GLOBALES:	RESIDENCIAL - TERCIARIO
TIPOLOGÍA:	MANZANA CERRADA DENSA
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	1 m2/m2 (con 0,5 m2T/m2S para usos residenciales y 0,5 m2T/m2S para usos terciarios)
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:	40 viv./Ha
APROVECHAMIENTO TIPO:	Coincidente con la edificabilidad bruta
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	UNA (1)
GESTIÓN:	Directa – Municipal
OTROS CONDICIONANTES:	Ver capítulo VI del P.G.O.M.U.





SECTOR: S.U.G. 2	
№ PLANO DEL P.G.O.M.U.:	4
SUPERFICIE DEL SECTOR:	10,55 Ha
USOS GLOBALES:	RESIDENCIAL - TERCIARIO
TIPOLOGÍA:	MANZANA CERRADA DENSA
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	1 m2/m2 (con 0,5 m2T/m2S para usos residenciales y 0,5 m2T/m2S para usos terciarios)
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:	40 viv./Ha
APROVECHAMIENTO TIPO:	Coincidente con la edificabilidad bruta
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	UNA (1)
GESTIÓN:	Directa – Municipal
OTROS CONDICIONANTES:	Ver capítulo VI del P.G.O.M.U.





SECTOR: S.U.G. 3	
№ PLANO DEL P.G.O.M.U.:	4
SUPERFICIE DEL SECTOR:	9,79 Ha
USOS GLOBALES:	RESIDENCIAL - TERCIARIO
TIPOLOGÍA:	MANZANA CERRADA DENSA
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	1 m2/m2 (con 0,5 m2T/m2S para usos residenciales y 0,5 m2T/m2S para usos terciarios)
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:	40 viv./Ha
APROVECHAMIENTO TIPO:	Coincidente con la edificabilidad bruta
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	UNA (1)
GESTIÓN:	Directa – Municipal
OTROS CONDICIONANTES:	Ver capítulo VI del P.G.O.M.U.





SECTOR: S.U.G. 4	
№ PLANO DEL P.G.O.M.U.:	4
SUPERFICIE DEL SECTOR:	13,01 Ha
USOS GLOBALES:	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
TIPOLOGÍA:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA PAREADA Y EN FILA
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,20 m2/m2
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:	12,5 viv./Ha
APROVECHAMIENTO TIPO:	Coincidente con la edificabilidad bruta
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	UNA (1)
GESTIÓN:	Directa – Municipal
OTROS CONDICIONANTES:	Ver capítulo VI del P.G.O.M.U.





SECTOR: S.U.G. 5	
№ PLANO DEL P.G.O.M.U.:	6
SUPERFICIE DEL SECTOR:	22,67 Ha
USOS GLOBALES:	INDUSTRIAL
TIPOLOGÍA:	EDIFICACIÓN ABIERTA (AISLADA)
EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,5 m2/m2
APROVECHAMIENTO TIPO:	Coincidente con la edificabilidad bruta
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	UNA (1)
GESTIÓN:	Directa – Municipal
OTROS CONDICIONANTES:	Ver capítulo VI del P.G.O.M.U.