



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

NORMAS URBANISTICAS.

INDICE



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO I

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.1.1. **Objeto del Plan y ámbito territorial.**
- Artículo 1.1.2. **Vigencia**
- Artículo 1.1.3. **Obligatoriedad.**
- Artículo 1.1.4. **Revisión.**
- Artículo 1.1.5. **Modificación.**
- Artículo 1.1.6. **Interpretación.**
- Artículo 1.1.7. **Publicidad de los documentos.**

CAPITULO SEGUNDO DESARROLLO DEL PLAN

- Artículo 1.2.1. **Normas generales.**
- Artículo 1.2.2. **Desarrollo del Plan General en suelo urbano.**
- Artículo 1.2.3. **Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable.**
- Artículo 1.2.4. **Desarrollo del Plan General en suelo no urbanizable.**
- Artículo 1.2.5. **Planes parciales**
- Artículo 1.2.6. **Catálogos de bienes y espacios protegidos.**
- Artículo 1.2.7. **Estudios de detalle.**
- Artículo 1.2.9. **Proyectos de Urbanización.**

CAPITULO TERCERO GESTION DE PLANEAMIENTO DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTUACIONES URBANISTICAS

- Artículo 1.3.1. **Ejecutoriedad del Plan General**
- Artículo 1.3.2. **Ejecución del planeamiento**
- Artículo 1.3.3. **Programas para el desarrollo de las actuaciones integradas.**
- Artículo 1.3.4. **Delimitación de unidades de ejecución.**
- Artículo 1.3.5. **Reparcelaciones.**



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO CUARTO. LICENCIAS URBANISTICAS

- Artículo 1.4.1. **Actos sujetos a licencias**
- Artículo 1.4.2. **Clasificación de las obras.**
- Artículo 1.4.3. **Documentación para solicitar licencia.**
- Artículo 1.4.4. **Condiciones de urbanización para solicitar licencia.**
- Artículo 1.4.5. **Caducidad de las licencias.**
- Artículo 1.4.6. **Licencias de movimiento de tierras**
- Artículo 1.4.7. **Licencias de parcelación.**
- Artículo 1.4.8. **Licencias de cierre de parcelas.**
- Artículo 1.4.9. **Licencias de publicidad en vía pública**
- Artículo 1.4.10 **Licencias sobre edificios catalogados.**
- Artículo 1.4.11 **Licencias en suelo urbanizable.**
- Artículo 1.4.12 **Licencias en suelo no urbanizable.**
- Artículo 1.4.13 **Licencias de derribo.**
- Artículo 1.4.14 **Licencias de primera utilización.**
- Artículo 1.4.15 **Inspección de las obras.**
- Artículo 1.4.16 **Licencias condicionadas.**
- Artículo 1.4.17 **Licencias relacionadas con la legislación de carreteras.**



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO II
REGIMEN DE SUELO Y SISTEMAS GENERALES.

CAPITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.1.1. **Clasificación del suelo.**

Artículo 2.1.2. **División del territorio en zonas de ordenación urbanística.**

Artículo 2.1.3. **Red primaria o estructural de dotaciones públicas**

Artículo 2.1.4. **Zonas.**

CAPITULO SEGUNDO
RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PUBLICAS.

Artículo 2.2.1. **Sistema viario básico**

Artículo 2.2.2. **Sistema ferroviario.**

Artículo 2.2.3 **Parques y jardines.**

Artículo 2.2.4. **Usos admitidos en parques y jardines.**

Artículo 2.2.5. **Equipamientos**

Artículo 2.2.6. **Destino de los equipamientos.**

Artículo 2.2.7. **Infraestructuras.**



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO III
NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS USOS.

CAPITULO PRIMERO
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION.

- Artículo 3.1.1. **Solar.**
- Artículo 3.1.2. **Alineaciones oficiales.**
- Artículo 3.1.3. **Rasantes.**
- Artículo 3.1.4. **Parcela edificable**
- Artículo 3.1.5. **Edificios fuera de ordenación.**

CAPITULO SEGUNDO
CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Artículo 3.2.1. **Edificabilidad.**
- Artículo 3.2.2. **Edificabilidad bruta.**
- Artículo 3.2.3. **Edificabilidad neta.**
- Artículo 3.2.4. **Superficie edificable.**
- Artículo 3.2.5. **Fondo o profundidad edificable.**
- Artículo 3.2.6. **Altura máxima y número de plantas.**
- Artículo 3.2.7. **Altura de cornisa**
- Artículo 3.2.8. **Altura de planta baja.**
- Artículo 3.2.9. **Altura de planta de piso.**
- Artículo 3.2.10. **Altura libre.**
- Artículo 3.2.11. **Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa**
- Artículo 3.2.12. **Altillos en planta baja.**
- Artículo 3.2.13. **Sótanos.**
- Artículo 3.2.14. **Vuelos miradores y balcones.**
- Artículo 3.2.15. **Parcelas recayentes a calles con ordenanzas diferentes.**
- Artículo 3.2.16. **Aparcamientos.**



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO TERCERO

CONDICIONES GENERALES DE USO

- Artículo 3.3.1. **Clasificación de los usos.**
- Artículo 3.3.2. **Tipos de usos en función de su finalidad.**
- Artículo 3.3.3. **Clasificación de los usos según el régimen de disfrute.**
- Artículo 3.3.4. **Usos fuera de ordenación.**
- Artículo 3.3.5. **Condiciones generales de uso residencial.**
- Artículo 3.3.6. **Condiciones del uso comercial.**
- Artículo 3.3.7. **Condiciones del uso oficinas.**
- Artículo 3.3.8. **Condiciones del uso hotelero.**
- Artículo 3.3.9. **Condiciones de uso industrial.**
- Artículo 3.3.10. **Condiciones de uso aparcamientos.**
- Artículo 3.3.11. **Condiciones de uso extractivo..**

CAPITULO CUARTO

CONDICIONES HIGIENICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACION.

- Artículo 3.4.1. **Definiciones.**
- Artículo 3.4.2. **Condiciones de las piezas habitables de la vivienda..**
- Artículo 3.4.3. **Patios de luces.**
- Artículo 3.4.4. **Supresión de barreras arquitectónicas.**
- Artículo 3.4.5. **Chimeneas de ventilación y recogida de humos.**

CAPITULO QUINTO

CONDICIONES ESTETICAS.

- Artículo 3.5.1. **Condiciones generales.**
- Artículo 3.5.2. **Fachadas y cerramientos.**
- Artículo 3.5.3. **Aleros y cornisas.**
- Artículo 3.5.4. **Cubiertas inclinadas.**



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO IV
SUELO URBANO

CAPITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. **Definición.**

Artículo 4.1.2. **Desarrollo del plan en suelo urbano.**

Artículo 4.1.3. **Parcelación.**

Artículo 4.1.4. **Urbanización.**

Artículo 4.1.5. **Edificación.**

Artículo 4.1.6. **Usos globales.**

Artículo 4.1.7. **Tipos de ordenación.**

Artículo 4.1.8. **Derechos y obligaciones de los propietarios en suelo urbano.**

Artículo 4.1.9. **Unidades de ejecución.**

Artículo 4.1.10. **Ejecución del planeamiento en suelo urbano.**

Artículo 4.1.11. **Urbanización.**

Artículo 4.1.12. **Distribución de los gastos de urbanización.**



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO SEGUNDO
ORDENANZAS Y USOS EN SUELO URBANO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.

Sección 1ª : Zonas

Artículo 4.2.1.1. **Localización de zonas.**

Sección 2ª.A.- Núcleo antiguo de Alcàsser.

Artículo 4.2.2.1. **Condiciones de edificabilidad.**
Artículo 4.2.2.2. **Condiciones higiénicas de las viviendas.**
Artículo 4.2.2.3. **Condiciones estéticas.**
Artículo 4.2.2.4. **Usos permitidos.**

Sección 3ª.- Zonas de ensanche.

Artículo 4.2.3.1. **Condiciones de edificabilidad.**
Artículo 4.2.3.2. **Condiciones higiénicas.**
Artículo 4.2.3.3. **Condiciones estéticas.**
Artículo 4.2.3.4. **Condiciones de uso.**

Sección 4ª.- Zona de Unifamiliares adosadas

Artículo 4.2.4.1. **Condiciones de edificabilidad.**
Artículo.4.2.4.2. **Condiciones higiénicas.**
Artículo 4.2.4.3. **Condiciones estéticas.**
Artículo 4.2.4.4. **Condiciones de uso.**

Sección 5ª Zonas de industria compatible.

Artículo 4.2.5.1. **Condiciones de edificabilidad.**
Artículo 4.2.5.2. **Condiciones de uso.**



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

Sección 6ª.- Zonas industriales

- | | |
|-------------------|----------------------------------|
| Artículo 4.2.6.1. | Condiciones de volumen. |
| Artículo 4.2.6.2. | Condiciones estéticas. |
| Artículo 4.2.6.3. | Condiciones de uso. |
| Artículo 4.2.6.4. | Condiciones de seguridad. |
| Artículo 4.2.6.5. | Condiciones higiénicas. |



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO V

SUELO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO
SUELO URBANIZABLE

Artículo 5.1.1.	Definición.
Artículo 5.1.2.	Desarrollo del plan
Artículo 5.1.3.	Delimitación de sectores.
Artículo 5.1.4.	Planes parciales.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO VI

SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO
CONCEPTO Y ZONIFICACION

Artículo 6.1.1. **Definición.**

Artículo 6.1.2. **Zonificación.**

Artículo 6.1.3. **Formación de núcleo de población.**

CAPITULO SEGUNDO
SUELO NO URBANIZABLE COMUN

Artículo 6.2.1. **Definición.**

Artículo 6.2.2. **Usos y edificaciones permitidos.**

Artículo 6.2.3. **Usos y edificaciones prohibidos.**

Artículo 6.2.4. **Edificabilidad.**

CAPITULO TERCERO
**SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION FERROVIARIA-
VIARIA, FLUVIAL, ACEQUIAS, POZOS, LINEAS ELECTRICAS Y VIAS
PECUARIAS.**

Artículo 6.3.1. **Zona ferroviaria.**

Artículo 6.3.2. **Zona de reserva ferroviaria.**

Artículo 6.3.3. **Zona de protección ferroviaria.**

Artículo 6.3.4. **Zona viaria.**

Artículo 6.3.5. **Zonas contiguas a las carreteras.**

Artículo 6.3.6. **Usos y edificaciones prohibidos.**

Artículo 6.3.7. **Zona fluvial.**

Artículo 6.3.8. **Acequias.**

Artículo 6.3.9. **Pozos y captaciones.**

Artículo 6.3.10 **Lineas eléctricas.**

Artículo 6.3.11 **Vías pecuarias.**



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO VII

PROTECCIONES

CAPITULO PRIMERO

**NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y LOS
CONJUNTOS URBANOS DE INTERES HISTORICO O AMBIENTAL.**

Artículo 7.1.1. **Definición.**

Artículo 7.1.2. **Niveles de protección..**

Artículo 7.1.3. **Clasificación de las intervenciones.**

Artículo 7.1.4. **Documentación a presentar para la concesión de licencia de obras, en los edificios protegidos, en su entorno inmediato y en las áreas de protección ambiental.**

CAPITULO SEGUNDO

NORMAS DE PROTECCION DEL AMBIENTE Y LA IMAGEN URBANA.

Artículo 7.2.1. **Ornato.**

Artículo 7.2.2. **Publicidad exterior.**

Artículo 7.2.3. **Arbolado.**

Artículo 7.2.4. **Obras de urbanización.**

Artículo 7.2.5. **Vallados..**



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO I

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.1.1. Objeto del Plan y ámbito territorial.

El Plan General de Alcácer constituye el instrumento de ordenación integral del territorio de dicho municipio, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente legislación urbanística.

El presente Plan es el resultado de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcácer, aprobado el 28 de enero de 1986.

Artículo 1.1.2. Vigencia

Se estará a lo establecido por el Art. 59 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 1.1.3. Obligatoriedad.

Las determinaciones de este Plan obligarán tanto a la administración como a los particulares, con las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

Artículo 1.1.4. Revisión.

La revisión de este Plan, previo estudio que demuestre la necesidad, se justificará por la existencia de alguna de las circunstancias siguientes :

- a) El transcurso de diez años a partir de su entrada en vigor.
- b) La variación sustancial de las previsiones sobre crecimiento urbanístico del municipio que se mencionan en los documentos del Plan y siempre que la población del municipio supere los 11.000 habitantes.
- c) La alteración, por exigencias legales o de carácter técnico general, de las necesidades de suelo reservado a servicios públicos y equipamientos, debida la evolución económica y social



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 1.1.5. Modificación.

La modificación de cualquier elemento de los que componen este Plan solamente será posible si no se alteran o varían sustancialmente las previsiones de población. En todo caso, deberá atenerse a lo establecido en el Art. 55 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 1.1.6. Interpretación.

Las normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y de acuerdo con los objetivos y finalidades expresadas en la Memoria. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para los equipamientos comunitarios.

La delimitación de los sectores, polígonos, unidades, zonas y sistemas de este Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los elementos de planeamiento (Planes Parciales y/o Especiales, Estudios de detalle y Programas de Actuación Urbanística) que desarrollen el Plan General, así como en las delimitaciones de Unidades de Ejecución.

Las reglas gráficas de interpretación que permiten los mencionados ajustes, serán las siguientes :

a). No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación, según interpretación "literal", en más o menos de un 5% sin perjuicio de los errores que pueda tener la planimetría.

b). No alterar la forma sustancial de la mencionada área, excepto las precisiones de sus límites debidos a ajustes respecto a :

- Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.
- Características geográficas y topográficas del terreno.
- Límites físicos y particiones de propiedad.
- La existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen.

c). Asimismo, no podrá realizarse nunca un ajuste de la delimitación de un sistema de Parques y Jardines Urbanos y/o de Equipamientos públicos, que suponga disminución de su superficie.

Todas las reglas serán de aplicación simultánea en cualquier planeamiento que desarrolle el Plan General, además en todos los trabajos planimétricos o topográficos de cambio de escala.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 1.1.7. Publicidad de los documentos.

Los documentos integrantes del este Plan serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, que podrán efectuar en el mismo las consultas pertinentes. Igualmente los peticionarios de licencia o posibles interesados, podrán solicitar mediante instancia a la Alcaldía, información urbanística o consulta previa, con objeto de resolver cualquier duda planteada en la interpretación de los documentos de este Plan. Este informe será evacuado por escrito en el plazo de un mes a partir de la fecha de solicitud.

Serán también públicos los Planes o documentos urbanísticos que se aprueben como desarrollo del presente Plan



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO SEGUNDO:
DESARROLLO DEL PLAN.

Artículo 1.2.1. Normas generales.

Las determinaciones del Plan General, se complementarán con Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas y Estudios de Detalle.

Cuando no esté prevista una de las actuaciones señaladas en el apartado anterior, las determinaciones del Plan General serán de aplicación inmediata y directa.

Artículo 1.2.2. Desarrollo del Plan General en suelo urbano.

1. Todas las previsiones del Plan General en Suelo Urbano serán de ejecución inmediata y directa.
2. Asimismo, de conformidad con el Artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, se podrán redactar Estudios de Detalle para prever o mejorar el señalamiento de alineaciones y rasantes así como la ordenación de los volúmenes.

Artículo 1.2.3. Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable.

En Suelo Urbanizable, el Plan se desarrollará necesariamente por medio de Planes Parciales y Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

El ámbito territorial de los Planes Parciales se corresponderá con los sectores definitorios de los ámbitos de planeamiento parcial delimitados en el Plan.

Artículo 1.2.4. Desarrollo del Plan General en suelo no urbanizable.

1.- Las determinaciones del Plan que regulan el Suelo no Urbanizable son de aplicación directa e inmediata.

2.- Podrán formarse Planes Especiales que tengan por objeto la protección del paisaje, de las vías de comunicación, cultivos, o la mejora del medio natural.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 1.2.5. Planes parciales

Los Planes Parciales de ordenación, tendrán que comprender las determinaciones previstas en los Arts. 21 y 22 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Las determinaciones del Plan Parcial habrán de tener la precisión suficiente para permitir su ejecución sin necesidad de ningún otro estudio.

Artículo 1.2.6. Planes especiales.

Los Planes Especiales podrá redactarse como complemento o mejora del planeamiento general, debiendo satisfacer los fines previstos en el Art. 12.E) y F) de ,la Ley Reguladors de la Actividad Urbanística.

Artículo 1.2.7.Catálogos de bienes y espacios protegidos.

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés, de acuerdo con el Art. 25 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 1.2.8. Estudios de detalle.

Podrán redactarse estudios de detalle de acuerdo con el contenido del Art. 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 1.2.9.Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones del presente Plan, en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO TERCERO:
GESTION DEL PLANEAMIENTO.
DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTUACIONES URBANISTICAS

Artículo 1.3.1. Ejecutoriedad del Plan General.

El Plan General será inmediatamente ejecutivo, de acuerdo con el Art. 59 de la LRAU.

Artículo 1.3.2. Ejecución del planeamiento.

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de la ejecución de actuaciones aisladas..

Las actuaciones en suelo urbanizable requerirán la aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente y del PDAI regulado por la LRAU.

Artículo 1.3.3. Programas para el desarrollo de las actuaciones integradas.

Los Programas tienen 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 designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones

La formulación de los programas y su ejecución se regulan en la sección 7ª de la LRAU.

Artículo 1.3.4. Delimitación de unidades de ejecución.

Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. 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.

La delimitación de Unidades de Ejecución se contendrá en los Planes y Programas



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Los Programas podrán redelimitar el ámbito de 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, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso.

Artículo 1.3.5.Reparcelaciones.

1. Reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

A) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

B) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

C) Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

D) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, entre los previstos por el Artículo 29.9.B), esta adjudicación se concretará:

1º) Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.

2º) Con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor.

3º). El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

4º). El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

coincidir con la Unidad de Ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO CUARTO.

LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 1.4.1. Actos sujetos a licencias.

1.- Están sujetos a licencia municipal todos los actos a los cuales se refiere el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen en el término municipal. Asimismo, es preciso obtener licencia municipal para la apertura de caminos y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno.

2.- En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones y concesiones de otras administraciones públicas, dejará sin efecto la exigencia de la licencia municipal, de tal forma que sin esto no se podrá iniciar obra o actividad, aunque cuente con aquellas autorizaciones o concesiones administrativas.

Artículo 1.4.2. Clasificación de las obras.

1.- A los efectos del Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de estas Normas, se considerarán obras mayores los levantamientos de toda clase de construcciones, la reforma de su estructura, las que aumenten o disminuyan el volumen de los edificios o modifiquen sustancialmente su aspecto exterior, las de parcelación, los movimientos de tierras, la demolición de los edificios y todas las que exijan la dirección de un facultativo titulado. Serán obras menores las no comprendidas en la enumeración anterior.

Artículo 1.4.3. Documentación para solicitar licencia.

1.- Las solicitudes de licencias de Obras Mayores, se acompañarán de los siguientes documentos :

- a) Proyecto Técnico (2 ejemplares) firmado por facultativo competente.
- b) Complimentación del modelo oficial previsto para las solicitudes de licencias.
- c) Aquélla documentación que la Normativa específica de la zona lo demande.

2.- En los supuestos de Obras de Reforma, se grafiarán de forma distintas de las obras que se conserven o permanezcan, las obras a construir. También se podrán representar por medio de planos separados el estado actual y los que se proyecten de reforma.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

3.- Las solicitudes de licencias para realización de obras menores se habrán de acompañar de plano o croquis a escala de los mismos.

Artículo.1.4.4. Condiciones de urbanización para solicitar licencia.

1.- Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de éste servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación con éste servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el Plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

D) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.

2.- Los suelos que no reúnan los servicios mencionados en el apartado anterior y que carezcan de alguno de los servicios mencionados, podrán igualmente solicitar licencia siempre que presenten las garantías y compromisos indicados en el Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.- Las fianzas que se constituyan para garantizar los compromisos hechos de acuerdo con el apartado anterior, podrán ser prestadas por las entidades bancarias o de seguros.



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 1.4.5. Caducidad de las licencias.

Cuando durante un plazo de seis meses desde la concesión de la licencia no se hiciese uso del derecho comenzando la ejecución o cuando sufriese una interrupción durante un período de seis meses, la licencia perderá su validez. El Ayuntamiento podrá imponer un plazo para la finalización de las obras. En todos los casos el Ayuntamiento podrá conceder una sola prórroga de seis meses a petición del interesado.

Las licencias deberán determinar el plazo en que deben concluirse las obras, propuesto por el solicitante y aceptado por la Administración si no lo considera excesivo. A petición del interesado, y formulada con anterioridad al vencimiento del plazo establecido en la licencia y justificada en causas suficientes, podrá prorrogarse el plazo de terminación.

En el caso en que no se especifiquen los plazos indicados en los párrafos anteriores, la licencia perderá su validez, pasados seis años desde su concesión.

Artículo. 1.4.6. Licencias de movimiento de tierras.

La licencia de movimiento de tierras en ningún caso podrá incluir la apertura de viales, su urbanización, la apertura de cimentación, excavación de subterráneos o destrucción de jardines, habrá de limitarse a obras de nivelación y limpieza de tierras.

Artículo 1.4.7. Licencias de parcelación.

1. Toda parcelación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad. Es innecesaria la licencia cuando:

A) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de un cesión -ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa- a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

B) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

C) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

2. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

3. Cabrá acreditar la innecesariedad de licencia de parcelación o de división de terrenos mediante uno de estos medios:

A) Testimoniando el certificado municipal correspondiente; o

B) Acreditando que se solicitó la licencia o dicho certificado, con la antelación necesaria respecto al momento de otorgar la división, sin haber obtenido resolución administrativa expresa dentro de los plazos legales y efectuando declaración jurada de esto último; o

C) Acreditando rigurosamente el cumplimiento de las condiciones expresadas en el número 1 anterior.

4.- Junto a la solicitud que se presente, se habrá de acompañar la siguiente documentación :

a) Memoria justificativa.

b) Plano de emplazamiento de la finca, referido a la clasificación del suelo que consta en el Plan General, a E: 1/5000 ó 1/1000.

c) Plano de Parcelación a escala 1/200.

Artículo 1.4.8. Licencias de cierre de parcelas.

1.- Quedarán sujetas a licencia el cierre o cercado de las fincas.

2.- Los cerramientos se podrán ejecutar por medio de cualquier clase de materiales, que no constituyan un peligro para la seguridad de los vecinos, como : alambre de espinos, vidrios en la coronación y otros análogos y de acuerdo con los acabados que determine el Ayuntamiento.



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 1.4.9 Licencias de publicidad en vía pública.

1.- La colocación de rótulos en fachadas indicadores de los establecimientos quedarán sujetos a licencia de obras menores. Por el contrario, los plafones publicitarios sea el que sea el lugar en que se coloquen y los situados en la cubierta de los edificios, tendrán la consideración de obra mayor.

2.- En todos los casos, a la correspondiente instancia habrá de acompañarse un croquis para las consideradas obras menores, y de proyecto asumiendo la dirección para las restantes.

3.- Los carteles habrán de armonizar con el estilo de las fachadas y con las características estéticas y ambientales del sector, pudiéndose negar su colocación si no se ajusta a las mismas, a criterio del Ayuntamiento.

Artículo 1.4.10. Licencias sobre edificios catalogados.

La petición de licencias de intervención o actividades sobre edificios o elementos catalogados, precisará la aportación de la documentación complementaria exigida en estas Normas,

Artículo 1.4.11. Licencias en suelo urbanizable.

En suelo Urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación hasta que no se hayan recibido por el Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria o sea firme, en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, sin perjuicio de la aprobación del proyecto de urbanización correspondiente.

Artículo 1.4.12. Licencias en suelo no urbanizable.

1.- Las solicitudes de licencias para edificar construcciones no destinada a explotaciones agrarias en suelo no Urbanizable, se dirigirán al Ayuntamiento, a fin de que, con el preceptivo informe, los remita a la Comisión Territorial de Urbanismo, de acuerdo con el Artículo 8 de la Ley 4/92 de 5 de junio de la Generalitat Valenciana sobre el Suelo No Urbanizable.

2.- En todo caso, será preciso acompañar información de identificación de la finca : extensión, datos catastrales y registrales, acreditación de propiedad, fincas colindantes indicando sus titulares y documentos justificativos de la edificación, de modo que se demuestre que no existe peligro de formación de núcleo de población.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

3.- La eficacia de la licencia o autorización estará condicionada a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de modo que quede vinculada la parcela a la edificabilidad concedida.

Artículo 1.4.13. Licencias de derribo.

Está prohibido el derribo de toda parte de una edificación sin haber obtenido licencia previa.

A la solicitud que se formule para obtener esta licencia habrá de acompañarse la asunción de dirección por el facultativo que la dirigirá y la autorización que hace referencia la legislación de arrendamientos urbanos en el caso que la finca estuviese arrendada. Asimismo, se acompaña un documento en el que el solicitante se comprometa a reparar los daños que pueda ocasionar en los bienes de dominio público y repondrá los elementos de los diferentes servicios que provisionalmente se hayan de retirar.

Artículo 1.4.14. Licencias de primera utilización.

1.- Todo edificio queda sujeto a licencia de primera utilización, objetivo de su uso para comprobar si el mismo está de acuerdo con el Plan.

2.- No podrá otorgarse esta licencia en el supuesto que este edificio no se ajuste a las obras en su día otorgadas.

3.- La licencia de primera utilización o de modificación objetiva de su uso es imprescindible para el suministro municipal de aguas potables o para la prestación de cualquier otro servicio municipal.

4.- La licencia de primera utilización de los edificios, es independiente de la instalación y apertura de actividades industriales y mercantiles.

Artículo 1.4.15. Inspección de las obras.

1.- Antes de comenzar la ejecución de una obra de nueva planta, el Ayuntamiento habrá de señalar la alineación, extendiéndose a los efectos la correspondiente acta, la cual eximirá al promotor de la obra toda la responsabilidad en la alineación del edificio si su realización se ajusta a la citada acta. La tira de cuerdas de la alineación y el acta se efectuará previa solicitud por el interesado.

2.- Acabadas las obras, el interesado lo notificará al Ayuntamiento, adjuntando certificación del facultativo director de las mismas, con objeto de efectuar la inspección final de las mencionadas. En ella se comprobará si el



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

interesado se ha ajustado en su realización a la licencia otorgada, y también si se han reparado todos los daños y perjuicios causados en la vía pública, desagües, subsuelo, alcantarillado, aguas potables, cables eléctricos y cualquier otro servicio análogo. Si esta inspección es favorable, se librá a favor del promotor la correspondiente licencia de primera utilización de los edificios.

Artículo 1.4.16. Licencias condicionadas.

El Ayuntamiento someterá a condición la licencia que otorgue, si con ello puede evitar su denegación. La condición impuesta una vez firme, será exigible igual que el propio contenido de la licencia.

No se podrá condicionar el otorgamiento de una licencia a la previa aprobación de un Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Reparcelación.

Artículo 1.4.17. Licencias relacionadas con la legislación de carreteras.

Se prohíbe el otorgamiento de licencias a las actividades, instalaciones y edificaciones que vulneren la legislación de carreteras.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO II

REGIMEN DEL SUELO.

CAPITULO PRIMERO:

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Clasificación del suelo.

El territorio ordenado por este Plan se clasifica a efectos del régimen jurídico del suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Artículo 2.1.2. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

Por su función en la ordenación del territorio, el Plan General divide el territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que le es de aplicación.

Artículo 2.1.3. Red primaria o estructural de dotaciones públicas.

1.-El Plan delimita la red primaria o estructural de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

2.- La red primaria o estructural de dotaciones públicas comprende la reserva precisa para las siguientes:

- a) Parques públicos.
- b) Terenos dotacionales
- c) Infraestructuras básicas.
- d) Vías públicas

Artículo 2.1.4. Zonas.

Son zonas aquellos suelos sometidos a régimen uniforme urbanístico y edificatorio para los que el Plan General regula las condiciones a las que habrán de someterse las edificaciones y los usos que albergase.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO SEGUNDO:
RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PUBLICAS.

Artículo 2.2.1. Sistema viario básico.

1.- La red viaria básica está compuesta por los terrenos e infraestructura destinados al transporte de personas y mercancías, y que comunican el municipio con el exterior, así como por las vías fundamentales en el interior del municipio. Comprende las vías propiamente dichas y los espacios de reserva y protección.

2.- Los grafismos que figuran en los planos de ordenación dentro de las áreas orientativas de funcionamiento de los enlaces, calzadas, pasos a distinto nivel y otros análogos con la finalidad de reservar terreno suficiente para la ejecución de los proyectos correspondientes.

3.- En los proyectos, construcción, conservación, financiación, usos y explotación de las carreteras, se observará lo dispuesto en la Ley de Carreteras y su correspondiente Reglamento.

Artículo 2.2.2. Sistema ferroviario.

1.- La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras que sirven para la circulación de los ferrocarriles así como por los talleres, muelles, almacenes y edificios de servicio.

2.- Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel y la edificación auxiliar y en general cuantas acciones urbanísticas se desarrollen en los terrenos comprendidos en la red ferroviaria, en este término municipal, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por lo establecido por este Plan General.

3.- En las áreas urbanas la distancia mínima de la línea de edificación a la línea exterior del terraplén que soporta la vía o de la cuneta será de 35 metros.

Asimismo se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas, con excepción de los pasos que se permitan, los cuales deberán estar suficientemente señalizados y vigilados.

4.- Los actos de edificación y puesta en uso de terrenos incluidos en la red ferroviaria, están sujetos al trámite de licencia municipal, debiendo demostrarse en todo caso que los destinos urbanísticos de los terrenos son necesarios para el funcionamiento de la red.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 2.2.3. Parques y jardines.

1.- En este suelo se comprenden espacios libres destinados a la formación de parques y jardines públicos.

2.- Constituirán parques públicos todas las reservas que para esta finalidad lleve a término el Plan General .

Artículo 2.2.4. Usos admitidos en parques y jardines.

1.- Compatibilizando con el uso de esparcimiento y descanso que todo parque o jardín requiere, se admiten construcciones, instalaciones y otros usos que no comporten ningún perjuicio al aprovechamiento y utilización pública, tales como ocupaciones temporales para ferias, circos, fiestas en espacios no ajardinados o que las instalaciones existentes sean compatibles con estas ocupaciones.

2.- Se admitirán construcciones de uso deportivo, recreativo o cultural de uso público, siempre que la ocupación de dichas instalaciones no sea superior al 25 % y que la edificabilidad no sobrepase el 0'05 m²/m².

B.O.P. N° 271 –15/11/2005

3.- En general no se admitirán aprovechamientos privados del subsuelo, suelo o vuelo de este espacio, admitiéndose la situación en suelo o el subsuelo de servicios públicos (transformadores, cámaras registro, etc.) que se podrán gestionar directa o indirectamente, o bien la utilización del subsuelo para aparcamiento público o privado, mediante la correspondiente concesión.

4.- Finalmente se admite la posibilidad de servidumbre de luces y vistas de las fincas vecinas.

Artículo 2.2.5. Equipamientos

1.- Tienen la consideración de equipamientos públicos, los suelos que se destinen a usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos.

2.- Todos los suelos adscritos al sistema de equipamientos públicos serán preferentemente de titularidad pública. Los equipamientos existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General de titularidad privada, seguirán el régimen previsto en estas Normas.

3.- Aparte de los equipamientos previstos en el Plan, la iniciativa privada podrá instalar en las distintas zonas de edificación no pública, aquellas que sean de su interés, cumpliendo en todo caso la normativa propia de cada zona.



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 2.2.6. Destino de los equipamientos.

1.- Dentro del Sistema de equipamientos se pueden establecer los siguientes usos:

a.) Docente: Con posibilidad de instalar centros maternos, centros de Preescolar, centros de Primaria, de Secundaria, de Formación Profesional y sus instalaciones anexas. El uso docente se determina incompatible con cualesquiera otros usos no públicos, en el solar donde se ubique. Al contrario, la ordenación concreta del suelo destinado a equipamiento docente público, se proyectará en base al criterio de posibilitar la compatibilidad de sus instalaciones, fundamentalmente las deportivas, para el uso escolar y de la población en general.

b.) Sanitario-Asistencial: Sanitario, centros tercera edad, etc.

c.) Socio-Cultural: Casas de cultura, bibliotecas, centros sociales, etc.-

d.) Administrativos: Centros para la administración pública, congresos y exposiciones, servicios de seguridad pública y otros análogos.

e.) Abastecimientos: Mercados, hipermercados, grandes almacenes, galerías o centros comerciales, etc.

f.) Cementerios.

g.) Deportivos:

2.- La gestión de los servicios que se instalen en cada uno de estos equipamientos se podrá realizar de acuerdo con las previsiones de estas Normas.

Artículo 2.2.7. Infraestructuras.

1.- El Plan General contempla la ordenación de las infraestructuras básicas precisando la reserva de suelo necesario para el establecimiento de las mismas.

2.- El desarrollo de las infraestructuras básicas y el destino de las reservas de suelo necesarias, se concretarán de acuerdo con los organismos pertinentes mediante la redacción de Planes especiales o Proyectos fijando la situación, trazado y características de sus elementos.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

3.- Los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización que desarrollen los esquemas de estructura general y las indicaciones contenidas en el Plan General, así como los de los Planes Parciales que desarrollen en suelo urbanizable, deberán seguir los criterios de diseño y los límites dimensionales siguientes:

a.) Abastecimiento de agua potable:

La red de distribución será mallada con llave de paso para poder aislar los diversos anillos de la trama para reparaciones y mantenimientos.

Se completará con conducciones para riego, de dimensión mínima de 80 mm. que no contarán con más de tres bocas por ramal e hidrantes, uno cada 250 ml.

La dotación de agua se calculará con los siguientes indicadores:

- 500 l/vivienda y día
- equivalencia con otros usos según NTE.IFA
- estimación de caudal global aproximado de 20 l/habitante día.

- El margen de presiones en la red:
 - presión máxima: 5 Kg/cm².
 - presión residual para tomas de edificios de 4 plantas 3'5Atm.
 - presión admisible en tuberías: 15 Kg/m².

- Medidas para la conservación de la potabilidad del agua:

- Se cumplirá lo dispuesto en el Real Decreto 1423/82 de 18 de junio sobre Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público.

- Las separaciones verticales y horizontales con otras redes serán, como mínimo:

		separación	
		vertical	horizontal
Gas	Alcantarillado	0'50 m.	0'50 m.
		0'50 m.	0'50 m.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Electricidad MT	0'30 m.	0'30 m.
Electricidad BT	0'20 m.	0'20 m.

- Se instalarán válvulas y ventosas en ramales no mallados, para permitir la renovación de aguas estancadas en tuberías.
- Tiempo máximo de renovación de agua en depósitos de dos días.

b.) Saneamiento.

- El cálculo de los caudales incluirá un porcentaje de absorción de aguas pluviales no inferior al 50%, calculando con un periodo de retorno no inferior a 25 años.

- Dotación media de agua: 200 l/habitante y día.

- La velocidad de los fluidos será:

- Máxima 4 m/s
- Mínima 0'5 m/s
- De cálculo 3 m/s

- Los vertidos se ajustarán a las condiciones establecidas en la Reglamentación de vertido de aguas residuales (O.M. 4 Sep. 59) y disposiciones complementarias, estando totalmente prohibidos los pozos ciegos o balsas de sedimentación. Se solicitará licencia municipal para efectuar las obras de vertido según lo establecido en estas Normas.

En casos de pendientes reducidas en tramos iniciales de redes, resulta procedente incorporar cámaras de descarga que garanticen los caudales autolimpiantes requeridos para cada seccionado. Los pozos de registro se dispondrán en general en todas las uniones entre conductos, cambios de orientación o singularidades de la red, y en alineaciones rectas a distancias inferiores a 50 m. en conductos visitables y 30 m. en los no visitables.

c.) Energía eléctrica:

- Los coeficientes básicos para el cálculo de la carga serán:

5.000 W/vivienda
100 W/m². comercial



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

15 W/ml. de vial o espacio libre iluminado

- Coeficiente de simultaneidad: 0'45

- Factor de potencia: 0'85

- La conducción será subterránea en todas las zonas sujetas a planes de ordenación y deben seguir las indicaciones del Plan General. Se cumplirá la normativa Técnica de carácter general y la propia de la compañía instaladora.

d) Instalación telefonía, subterránea, en las urbanizaciones integrales de las unidades de ejecución.

4.- Tanto las infraestructuras como cualquier otra incluida en proyecto de urbanización en suelo urbano o que desarrollen Planes Parciales en suelo urbanizable, requerirán autorización previa del Ayuntamiento, independiente de las correspondientes a otros organismos competentes.

La solicitud de licencia será acompañada por un proyecto técnico con indicación de características del trazado y localización, objetivos, planos a escala adecuada y estimación de presupuesto.

Las obras permitidas no podrán destinarse a servir edificaciones o usos disconformes con el planeamiento vigente, debiendo las instalaciones adaptarse a los trazados previstos en el Plan de ordenación correspondiente, estableciéndose en canalizaciones subterráneas, salvo cuando se demuestre su imposibilidad o inconveniencia por motivos de interés público en que podrán efectuarse excepcionalmente según otras modalidades de tendido o en trazados provisionales.

Para conceder autorización a instalaciones provisionales se exigirá un compromiso previo por parte de la empresa solicitante para su adaptación a las alineaciones futuras o su modificación a solicitud del Ayuntamiento, en base a los planes de ordenación, renunciando expresamente a cualquier tipo de indemnización por las obras provisionalmente efectuadas.

5.- En relación con el servicio de Recogida y tratamiento de residuos sólidos, se estará a lo indicado en la Sección 3ª del Capítulo VIII, de las Normas de Coordinación Metropolitana (Normas 273 a 277), y a los efectos de la posible aparición de vertederos incontrolados, serán de aplicación, en todo el Término Municipal de Alcácer, las siguientes medidas :

a) Queda prohibido proceder a realizar vertidos de residuos sólidos en cualquier punto del término municipal, sin la previa



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

autorización Municipal y tras la aplicación de las medidas correctoras necesarias para evitar el posible impacto ambiental y paisajístico.

b) Por la autoridad municipal, se procederá a la clausura de todos aquellos vertederos incontrolados que existan en la actualidad o puedan existir en el futuro.

c) Asimismo, por la autoridad municipal, se dictarán las medidas necesarias para la regeneración de los suelos afectados por los vertederos incontrolados.



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO III

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS USOS

CAPITULO PRIMERO:

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION

Artículo 3.1.1. Solar.

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de éste servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación con éste servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el Plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

D) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 3.1.2. Alineaciones oficiales.

Son las que se fijan como tales en los documentos del Plan General y señalan el límite entre viales y espacios libres públicos y las demás propiedades determinadas en el Plan.

a) Alineaciones exteriores: son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres, públicos, como vías, calles, plazas, etc.

b) Alineaciones interiores: señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.

c) Alineación de fachada: es aquella alineación interior o exterior que marca la posición de los planes de fachada de la construcción, a excepción de los vuelos que sean admisibles.

Artículo 3.1.3. Rasantes.

a) Rasante oficial.- Es el perfil longitudinal del viario definido en el Plan, o en su defecto el marcado por los servicios técnicos municipales y servirá como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

b) Rasante actual.- Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Artículo 3.1.4. Parcela edificable.

Es la definida por las alineaciones oficiales.

a) Parcela mínima: Es la establecida por el planeamiento de acuerdo con las características de la edificación, tipología y usos, previstas para una zona.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que debe reflejarse en la inscripción de la finca en el registro de la propiedad.

Cuando una parcela tenga superficie o dimensiones menores que las señaladas para la parcela mínima será inedificable.

No se concederán licencias de edificación en parcelas colindantes con parcelas inedificables en tanto no se realice entre ellas una regularización de sus límites. El Ayuntamiento, en caso de desavenencia entre propietarios, impondrá la reparcelación.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

En el caso de que una parcela que no disponga de la superficie necesaria para ser parcela edificable, se encuentre situada entre edificios ya consolidados, de forma que no sea posible su ampliación, entonces se entenderá que dicha parcela sí es edificable.

b) Parcela máxima.- Es la determinada por el planeamiento para una zona determinada, establecida por criterios de ordenación.

Artículo 3.1.5. Edificios fuera de ordenación.

1.- Se declararán fuera de ordenación, a todos aquellos edificios, o partes autónomas de los mismos que existiendo antes de la aprobación del presente Plan General, incumplan alguna de sus determinaciones referentes a Alineaciones, Alturas de Edificación, Volumen edificable, número de Plantas, etc.

2.- En ellos se podrán realizar las obras de Reparación, Conservación y Consolidación del edificio, pero no de aumento de volumen. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Artículo 58.6 de la LRAU.



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO SEGUNDO.
CONDICIONES DEL VOLUMEN.

Artículo 3.2.1. Edificabilidad.

Define la cuantía de la edificación que el Plan General, o planes posteriores que lo desarrollan, asignan a una parcela, parte de ella, polígonos, etc., fijándose un índice de edificabilidad máxima expresado en m²/m².

Artículo 3.2.2. Edificabilidad bruta.

Viene expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir los m². de superficie edificable por la superficie total del polígono.

Artículo 3.2.3. Edificabilidad neta.

Viene expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir la superficie edificable por los m². del polígono, excluidos los suelos correspondientes a viales y suelos de cesión obligatoria.

Artículo 3.2.4. Superficie edificable.

Es la máxima edificación expresada en m². que puede realizarse sobre una parcela, como resultado de aplicar el índice de edificabilidad asignada a su superficie.

Quedan incluidas dentro del cómputo de superficie edificable las superficies correspondientes a :

- Plantas transitables del edificio con independencia de su uso, exceptuando los sótanos autorizados.
- Terrazas, balcones y cuerpos volados de cualquier tipo.
- Toda construcción complementaria realizada sobre parcela, con carácter permanente y en las que deba aplicarse un volumen cerrado dada la disposición de sus cerramientos y cubiertas.

Quedan excluidas las superficies siguientes :

- Cubiertas del edificio aunque sean transitables.
- Soportes aporricados de uso público.
- Patios interiores.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 3.2.5. Fondo o profundidad edificable.

Se entiende como tal la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de la calle y que define a las alineaciones oficiales interiores, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.

Artículo 3.2.6. Altura máxima y número de plantas.

a) Se establece dos unidades, altura máxima y número de plantas que habrán de respetarse, ambas a la vez como máximas admisibles correlativas.

b) En el caso de edificios contiguos de diferente altura de cornisa o número de plantas, las medianeras vistas se terminarán con el material adecuado, enfoscado y pintado como mínimo, de acuerdo con el color de la fachada.

Artículo 3.2.7. Altura de cornisa.

La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación exterior de cada parcela y desde la rasante oficial de la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta, o bien hasta el arranque de la cubierta.

En edificaciones aisladas, la altura de cornisa se cumplirá en cualquier punto de la fachada.

Artículo 3.2.8. Altura de planta baja.

Es la distancia vertical entre la rasante oficial de la calle y la cara inferior del forjado que forma el techo de la planta baja.

Artículo 3.2.9. Altura de planta de piso.

Es la distancia vertical medida entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 3.2.10. Altura libre.

Es la distancia vertical medida entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del techo de la misma planta.

La altura libre mínima queda establecida en 2,50 metros para viviendas.



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 3.2.11. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa se podrán realizar las construcciones siguientes :

1.- Antepechos de protección o remates ornamentales que no sobrepasen la altura de 1,60 m.

2.- Cajas de escalera y ascensores, depósitos, maquinaria para instalaciones del edificio, que no podrán rebasar en altura un plano de 45° que se inicia desde la línea de cornisa en el plano de fachada situada en la línea oficial exterior o interior y sin sobrepasar la altura de 3,50 m. de la línea de cornisa.

3.- Las vertientes del tejado con una inclinación máxima de 25° con respecto al plano del último forjado e iniciadas desde la altura de cornisa en los planos de las alineaciones oficiales interiores y exteriores hasta una altura máxima de 3,50 m.

El espacio situado bajo la vertiente del tejado podrá utilizarse como complemento de la vivienda inferior desde la que tendrá acceso.

También podrá utilizarse para albergar elementos comunes del edificio : contadores, tendederos, depósitos, maquinaria, etc., teniendo acceso desde la terraza o escaleras generales.

Artículo. 3.2.12. Altillos en planta baja.

En las plantas bajas se pueden construir altillos con la condición de tener acceso únicamente desde la propia planta baja.

Artículo 3.2.13. Sótanos.

a) Edificios plurifamiliares

Si el acceso al sótano es mediante rampa, deberá regularse por las normas de Habitabilidad y Diseño HD-91.

b) En edificios unifamiliares la rampa deberá cumplir lo establecido en las Normas de habitabilidad y diseño de la Comunidad Valenciana para este tipo de viviendas

La altura libre del sótano debe ser como mínimo 2,20 m. y su superficie no computa como edificable.



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 3.2.14. Vuelos miradores y balcones.

Se admiten la existencia de cuerpos volados en las condiciones que se establecen en cada zona.

La longitud de los miradores no excederá del 50 por 100 de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondiente a cada una de las plantas, medidas en el plano vertical de la fachada sobre la alineación oficial de la calle.

Los voladizos, cornisas y resaltes solo podrán aparecer a partir del forjado de la planta 1ª con una distancia mínima de 60 cms. de la medianería y su vuelo no sobrepasar un plano vertical trazado por la intersección de la medianería con la fachada formando con ésta un ángulo de 45°.

Artículo 3.2.15. Parcelas recayentes a calles con ordenanzas diferentes.

Cuando una parcela cambie las condiciones de volumen u ordenanzas, por pertenecer a varias zonas, cada parte de la parcela se regulará por las ordenanzas correspondientes a su zona.

Artículo 3.2.16. Aparcamientos. B.O.P. N° 184 –1/08/2010

a) En edificios de nueva construcción destinados a uso residencial: Una plaza de aparcamiento por vivienda en residencial plurifamiliar y unifamiliar y una más por cada 10 viviendas que compongan la promoción. En edificios de uso residencial plurifamiliar, además de lo especificado anteriormente, se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de superficie útil de local destinado a cualquier otro uso

b) En edificios de nueva construcción destinados a Usos comerciales:

A partir de 300 m2 de venta (Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano), una plaza de aparcamiento de automóvil cada 20 m2 construídos del total de la superficie (superficie de venta, más superficie de anejos), cuando el uso sea comercial alimentación al detall y una plaza de aparcamiento cada 100 m2 de dicha superficie, cuando su uso no sea alimentación al detall, sin menoscabo de lo que se pueda establecer en aplicación del Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano

Los edificios existentes y los que soliciten licencia urbanística, antes de la aplicación de la presente norma, se regirán por la normativa actual, menoscabo de lo que se pueda establecer en aplicación del Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

- c) En edificios de nueva construcción destinados a Uso oficinas:
Una plaza de aparcamiento de automóvil cada 100 m² de superficie útil de oficina, cuando exceda de 300 m²
- d) En edificios de nueva construcción destinados a Uso hotelero:
Grupo III.- Una plaza de aparcamiento de automóvil cada 100 m² de superficie útil de local.
Grupo IV.- Una plaza de aparcamiento de automóvil cada 100 m² de superficie útil de local o por cada 3 habitaciones, si resultase un número mayor.
- e) En edificios de nueva construcción destinados a Uso sanitario asistencial:
Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil
- f) En edificios de nueva construcción destinados a Uso socio-cultural:
Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil
- g) En edificios de nueva construcción destinados a Usos recreativos:
Una plaza de aparcamiento de automóvil cada 100 m² de superficie útil del local.
Cuando el aforo exceda de 1.500 personas, se dispondrá de una Una plaza de aparcamiento de automóvil cada 25 personas de aforo.
- h) En edificios de nueva construcción destinados a Uso industrial:
Una plaza de aparcamiento de automóvil cada 200 m² de superficie útil, destinada a la actividad productiva (no computará la superficie destinada a almacenamiento), cuando la superficie util del local, exceda de 600 m².-
Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil cada 50 m² de superficie útil del taller.
- i) En edificios de nueva construcción destinados a Uso almacenamiento (no anexo a actividad industrial o comercial) y servicios:
Una plaza de aparcamiento de automóvil cada 200 m² de superficie útil del local, cuando exceda de 600 m²
- j) En edificios de nueva construcción destinados a uso público y administrativo:
Una plaza de aparcamiento cada 100 m² de superficie útil.
- k) Se admitirá una dotación inferior a las plazas de aparcamiento establecidas en la norma, en el caso de que destinadas, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, la planta baja en la parte que se quiera



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

utilizar, el sótano, o semisótano y otros sótanos optativos que se construyan, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima. Siendo de obligado cumplimiento lo establecido en el punto siguiente.

l) Se admitirá una dotación inferior a las plazas de aparcamiento establecidas en la norma, en edificio propio, si se aporta documento público de vinculación de las plazas que faltan por dotar, en otro edificio con exceso de reserva de aparcamientos, situado en un radio no superior a 250 mts. del inmueble deficitario

m) No serán de aplicación las reservas de aparcamiento indicadas anteriormente, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos :

1.- Imposibilidad de dar acceso al estacionamiento por anchura insuficiente de la calle.

2.- Tipología edificatoria protegida o protección individual.

3.- Imposibilidad de ejecución de sótanos por problemas geotécnicos.

4.- Encarecimiento de las viviendas resultantes en más de un 25 por 100.

5.- Viviendas de promoción pública destinadas a sectores sociales especialmente desprotegidos.

6.- Solares en los que no quepa un rectángulo de 12 x 20 m.

7.- Dentro de la zonificación núcleo antiguo delimitada por el Plan General, en edificios unifamiliares.

n) En edificios de nueva construcción, destinados a uso tanatorio, una plaza de aparcamiento cada 100 m² construídos.

CAPITULO TERCERO

CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 3.3.1. Clasificación de los usos.

1.- Uso principal.-

Es el uso prioritario al que se destina cada zona, y al que se subordinan cualquier otra dedicación o uso permitido.

2.- Uso permitido.-

Es aquel uso que se admite en una zona por ser compatible y no contradictorio con el uso principal.

3.- Uso prohibido.-



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Es el uso no permitido en una zona.

4.- Uso eventual.-

Son aquellos usos establecidos temporal revocables, por la administración que no necesitan obras o infraestructuras permanentes.

Artículo 3.3.2. Tipos de usos en función de su finalidad. B.O.P. N° 184 –1/08/2010

1.- Uso residencial.-

Edificios destinados a viviendas familiares como uso principal.

2.- Uso Comercial.- No podrán ubicarse en la misma planta donde existan piezas habitables residenciales, excepto en viviendas de tipo unifamiliar, debidamente justificado y con una superficie máxima de 200 m².

Tipo A). Locales destinados a la venta al por menor, con superficies de venta al detalle menores de 200 m².

Tipo B). Locales destinados a la venta al por menor, con superficies de venta al detalle comprendidas entre 200 m² y 400 m².

Tipo C) Locales destinados a la venta al por menor, con superficies de venta al detalle comprendidas entre 400 m² y 600 m²

Tipo D) Locales destinados a la venta al por menor, con superficies de venta al detalle comprendidas entre 600 m² y 2.000 m²

Tipo E.) Locales destinados a la venta, con superficies de venta comprendidas entre 2.000 m² y 5.000 m² (no se autoriza la venta al detalle alimentación).

La superficie de venta a considerar, se establece en el Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano, sobre autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle. Cualquier otra disposición legal o reglamentaria que sustituya a dicho Decreto, será de aplicación a este uso.

El presente apartado 2. no será de aplicación a los cambios de titularidad de las actividades que se estén ejerciendo a la entrada en vigor de esta modificación de normas con licencia municipal de apertura

3.- Oficinas.- Podrán ubicarse en la misma planta donde existan piezas habitables residenciales, en despachos profesionales de pequeña entidad.

Actividades de carácter administrativo.

4.- Hotelero.- No podrán ubicarse en la misma planta donde existan piezas habitables residenciales, con la excepción de las pensiones, que deberán



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

ocupar la vivienda completa y como máximo el 5 % de las viviendas del edificio en el que se ubique.

Edificio o locales destinados a alojamiento temporal, incluido las actividades de hostelería.

5.- Docente.- No podrán ubicarse en la misma planta donde existan piezas habitables residenciales

Edificio o locales destinados a la enseñanza en todas sus modalidades.

6.- Sanitario asistencial.- Podrán ubicarse en la misma planta donde existan piezas habitables residenciales, en despachos profesionales de pequeña entidad.

Comprende los locales y edificios destinados al tratamiento de enfermos en general, residencias y actividades análogas.

7.- Socio-Cultural.- Podrán ubicarse en la misma planta donde existan piezas habitables residenciales, en actividades de pequeña entidad.

Comprende los locales y edificios destinados a actividades culturales y de relación social.

8.- Religioso.-

Comprende los edificios y locales destinados a las prácticas religiosas.

9.- Deportivas.- No podrán ubicarse en la misma planta donde existan piezas habitables residenciales

Comprende los espacios, locales y edificios destinados a la educación física y práctica de deportes.

10.- Recreativos.- No podrán ubicarse en la misma planta donde existan piezas habitables residenciales

Comprende los espacios, locales y edificios destinados al uso, tiempo libre y actividades similares, relacionados en el Decreto 54/1990 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en la Agrupación 96, Grupo 969 y en el Catálogo de espectáculos,públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, de la Ley 4/2003 de 26 de febrero de la Generalitat Valenciana.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

11.- Industriales.- No podrán ubicarse en la misma planta donde existan piezas habitables residenciales

Edificios y locales destinados a la transformación de los productos, actividades que por lo general y debido a los medios y productos empleados, puede ocasionar peligros y molestias.

12.- Almacenes y servicios.- No podrán ubicarse en la misma planta donde existan piezas habitables residenciales, excepto en viviendas unifamiliares, debidamente justificado y con superficie máxima de 200 m².

Edificios y locales destinados a la manipulación de productos terminados, almacenamiento, conservación, etc.

13.- Talleres y Artesanía.- No podrán ubicarse en la misma planta donde existan piezas habitables residenciales, excepto en viviendas unifamiliares, debidamente justificado y con superficie máxima de 200 m².

Edificios y locales destinados a actividades productivas de pequeña envergadura, desarrolladas por lo general en un marco familiar, con una superficie útil de trabajo máxima de 200 m².

14.- Públicos y Administrativos.- No podrán ubicarse en la misma planta donde existan piezas habitables residenciales

Edificios y locales al servicio de cualquier administración pública.

15.- Aparcamientos.- No podrán ubicarse en la misma planta donde existan piezas habitables residenciales, excepto en viviendas unifamiliares, debidamente justificado y con una capacidad inferior a 3 vehículos,

Locales o edificios destinados al estacionamiento de vehículos de carácter familiar o parking público.

16.- Agrícola.-

Comprende las actividades de cultivo en todas sus modalidades.

17.- Forestal.-

Actividades cuyo fin es la plantación y explotación de especies forestales, arboreos y/o arbustivos.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

18.- Ganaderos.-

Actividades en granjas animales e instalaciones agropecuarias.

19.- Extractivo.-

Actividades destinadas a la explotación de minas, canteras y similares.

20.- Tanatorios, sin crematorio (previa autorización de la Consellería de Sanidad- Policía mortuoria)

Artículo 3.3.3. Clasificación de los usos según el régimen de disfrute.

1.- Uso público.- Actividades realizadas por la administración pública o encomendadas por ésta a la gestión por concesión.

2.- Uso privado.- Actividades desarrolladas por particulares.

Artículo 3.3.4: Usos fuera de ordenación.

Serán declarados fuera de ordenación los usos siguientes :

1.- Los declarados fuera de ordenación por este Plan General.

2.- Los declarados fuera de ordenación por los Planes que desarrolla este Plan General.

3.- Estar afectados por el trazado de viales.

4.- Encontrarse un edificio declarado fuera de ordenación.

5.- Estar afectados por un uso dotacional y no ser compatible.

6.- Para los usos no residenciales, encontrarse en incompatibilidad con las Normas que regulan la zona, por razones de higiene, seguridad, etc. Esta consideración de fuera de ordenación podrá ser transitoria pudiendo darse un plazo para la adaptación del uso.

Artículo 3.3.5. Condiciones generales de uso residencial.

1.- La vivienda contendrá como mínimo los servicios de cocina, salón comedor, aseo con WC., lavabo y ducha y dormitorio, con una superficie útil mínima de 36 m².



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

2.- La altura libre será de 2,50 m., excepto en baños y cocinas que podrá ser de 2,20 m.

3.- Las piezas habitables de la vivienda serán exteriores con huecos para ventanas iguales al 10 por 100 de la superficie útil de la pieza.

4.- No se consentirán viviendas en sótano ni en semisótano.

5.- En edificios plurifamiliares las escaleras tendrán iluminación y ventilación a calle o patio, con una superficie mínima de 1 m². por planta excepto planta baja.

Artículo 3.3.6. Condiciones del uso comercial.

1.- Las dotaciones necesarias, seguridad, higiene de los locales, se regirá por la normativa de carácter general de la actual legislación.

2.- La superficie máxima de los locales se especifica en las condiciones especiales para cada zona.

Artículo 3.3.7. Condiciones del uso oficinas.

Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63,755,756 y la división 8 entera de la C.N.A.E.). Se exceptúa la rúbrica 91 de la agrupación de servicios administrativos oficiales.

Artículo 3.3.8. Condiciones del uso hotelero.

1.- Se divide en dos grupos :

- Grupo III. Servicios de Restaurante, cafés, etc, con o sin espectáculos (CNAE 55.3, 55.4 y complementarias).

- Grupo IV. Servicio de hospedajes : Es el uso que corresponde a un servicio público destinado al alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc.(CNAE 55.101, 55.102 y complementarias)

2.- Los usos del grupo III se diferencian en la existencia o no de espectáculos, como actividades susceptibles de producir molestias al vecindario (boite, discotecas, bailes, etc.) o en general centros de contacto social en la calle (bares).



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

3.- Los usos del grupo IV constituyen un uso público que debe protegerse en general, allí donde exista actualmente.

4.- Las condiciones de uso se regirán de acuerdo a las disposiciones oficiales vigentes.

Artículo 3.3.9 Condiciones de uso industrial B.O.P. N° 184 -5/08/2010

1- En el ámbito del suelo urbano de uso residencial o industria compatible de este Plan, se toleran talleres, almacenes e industrias pequeñas o ligeras ya establecidas o ampliaciones de las mismas o nuevos emplazamientos, siempre que cumplan con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y con las siguientes condiciones :

a.- CATEGORIA INDUSTRIAL- I : Se admitirán talleres Artesanales, almacenes y actividades de servicios, en edificaciones aisladas o adosadas o en planta baja de edificio de viviendas, situadas en zonas de Núcleo Antiguo, Ensanche y Unifamiliares, con las siguientes limitaciones :

- Ruido máximo exterior- 30 decibelios.
- Vibraciones máximas- 5 Pals.
- Queda prohibida la jornada laboral nocturna, en el caso de plantas bajas de edificios de viviendas, salvo casos excepcionales que deberán justificarse debidamente, tomándose las medidas necesarias para eliminar todas las posibles molestias derivadas de la actividad.

b.- CATEGORIA INDUSTRIAL- II : Se admitirán Industrias Ligeras y almacenes, así como las actividades establecidas en el apartado anterior, situadas en edificaciones aisladas o adosadas en zona Industria Compatible, con las siguientes condiciones :

- Ruido máximo exterior- 35 decibelios.
- Vibraciones máximas 5 Pals.

2.- Las industrias fuera de ordenación o en precario no podrán ampliar o traspasar, según la causa de su situación.

3.- Se estará en todo lo dispuesto con carácter general en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas, Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, Decreto 210/68, de 16 de Agosto, Orden 15.3.63 de Gobernación, Ley 2/2005 de 5 de mayo de la Generalitat Valenciana de prevención de la Contaminación Ambiental y Decreto 127/2006 de 15 de Septiembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, que la desarrolla, Ley 7/2.002 de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana de Protección contra la



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Contaminación acústica, Decreto 266/2.004 de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se establecen normas de prevención y corrección de la contaminación acústica en relación con actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios y Código Técnico de la Edificación

4.- Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga, habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública.

5.- La resistencia al fuego de los elementos estructurales, cerramientos y forjado, serán los que se establezcan por el Código Técnico de la Edificación y en el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en Establecimientos Industriales. En caso de construcciones en planta baja de edificios de viviendas, la resistencia al fuego de los elementos antes indicados, será como mínimo RF-120

Las instalaciones de extinción serán las que establezcan el Código Técnico de la Edificación y en el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en Establecimientos Industriales.

Se situarán bocas de incendio adecuadas , de forma que todos los puntos del local estén situados a una distancia no superior a 25 m. de una boca de incendios, cuando su instalación sea exigible por la normativa sectorial específica aplicable.

Artículo 3.3.10. Condiciones de uso aparcamientos. B.O.P. N° 184 –5/08/2010

1.- La reserva de plazas de aparcamiento viene determinada en el Artículo 3.2.16.

2.- Los aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones :

a) Las características de construcción y de diseño de las plazas de aparcamiento, serán las que se desarrollan en el Decreto 151/2009 y la Orden de 7 de diciembre de 2009.

b) Se permite el empleo de aparatos montacoches, se instalará uno por cada 20 plazas y otro más por fracción superior a 10.

c) En viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 151/2009 y la Orden de 7 de diciembre de 2009.

Artículo 3.3.11. Condiciones de uso extractivo.

1.- Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa licencia municipal sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otros organismos.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

2.- El otorgamiento de licencia estará condicionado a la presentación de un Plan de Restauración del espacio natural afectado, cuyo contenido, documentación y garantías, serán las reguladas en el R.D. 2994/82 de 15 de octubre (BOE 15.11.92).

CAPITULO CUARTO.

CONDICIONES HIGIENICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACION.

Artículo 3.4.1. Definiciones.

1.- Pieza habitable : es aquélla situada en el interior de una vivienda donde se desarrollan actividades que supongan o requieran larga permanencia : dormitorios, salas, salones, comedores, cocinas, espacios de trabajo.

2.- Patio de manzana : espacio libre en interior de la manzana delimitado por la alineaciones interiores.

3.- Patio posterior de parcela : espacio libre en la parte posterior de parcela destinado a iluminar y ventilar la fachada posterior.

4.- Patio delantero de parcela: Espacio libre en la parte delantera de la parcela.

5.- Patio de luces: Espacio no edificado en el interior de la parcela con el fin de conseguir luz y ventilación natural.

6.- Patio de luces abierto: entrantes en fachada.

Artículo 3.4.2. Condiciones de las piezas habitables de la vivienda.

1.- Debe ser exterior, dar sobre vía pública, espacio libre de carácter público o privado, o patio cerrado.

2.- Tener las dimensiones y huecos de ventilación e iluminación previstos en estas ordenanzas.

Artículo 3.4.3. Patios de luces.

Las dimensiones de los patios de luces serán las indicadas en las Normas HD-91 de la Comunidad Valenciana.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 3.4.4. Supresión de barreras arquitectónicas.

Todos los lugares de uso público (como supermercados, garajes, espectáculos, comercios, etc.) tendrán previstos en sus elemento de uso (tales como accesos, urinarios, ascensores, etc) medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos, físicos y sensoriales y cochecitos de niños, además de los medios mecánicos de elevación si fueran necesarios.

Artículo 3.4.5. Chimeneas de ventilación y recogida de humos.

a) Las chimeneas de ventilación en viviendas cumplirán las condiciones establecidas legalmente.

B.O.P. N° 271 –15/11/2005

b) Se prohíbe la salida de humos por fachadas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, en plantas bajas con uso distinto al residencial. Los conductos de recogida de humos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta de cualquier azotea pisable situada a distancia no superior a 4 m. El conducto deberá terminar en un aspirador estático (sombbrero).

c) Podrán excluirse de la norma del apartado b) anterior, aquellas instalaciones con una producción de humos limitada, situadas en edificaciones existentes, siempre que la imposibilidad de cumplir las condiciones exigidas sean suficientemente justificadas, debiendo instalar un sistema de filtración que garantice unas condiciones de depuración adecuadas.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO QUINTO

CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 3.5.1. Condiciones generales.

El Ayuntamiento podrá condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen o función de la ciudad, y podrá exigir en cualquier caso una justificación de la composición del volumen y de la fachada del proyecto en cuestión, así como recabar informe sobre la adecuación del proyecto a organismos o técnicos especializados en cuestiones de Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 3.5.2. Fachadas y cerramientos.

Dentro de las zonas históricas protegidas se armonizarán los distintos elementos de la fachada con los de las fachadas tradicionales de la zona en que esté ubicado el edificio.

Se contemplará en todo caso, lo establecido para fachadas en las Normas de protección del ambiente y la imagen urbana establecidas en el título 7.

Artículo 3.5.3. Aleros y cornisas.

Los aleros y cornisas quedan regulados para cada zona en las ordenanzas del título IV, en general se establece un máximo absoluto para toda la población de 0'80 m.

Artículo 3.5.4. Cubiertas inclinadas. B.O.P. N° 271 –15/11/2005

Las cubiertas inclinadas serán continuas y de pendiente uniforme. Dicha pendiente estará comprendida entre 15° y 25°.

Cuando sea necesario ventilar e iluminar los espacios bajo cubierta, se podrán situar las ventanas en el plano de la cubierta con una proporción de 1 m² por cada 10 m² de superficie cubierta. Estas ventanas estarán ordenadas respecto al resto de la composición del edificio.

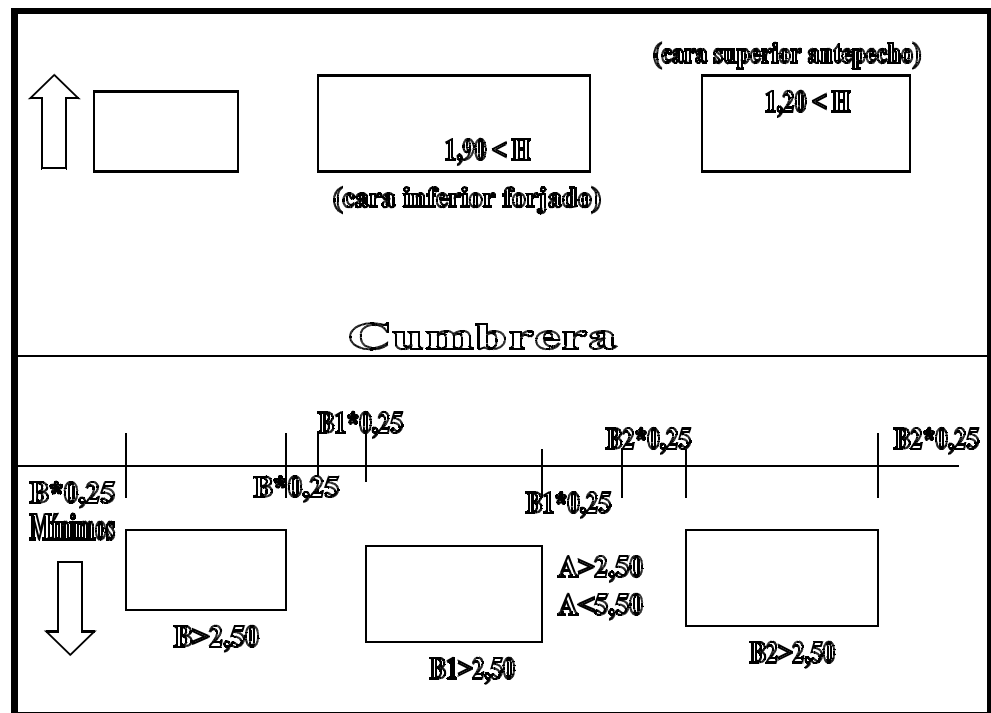
Asimismo, se podrán ventilar e iluminar, mediante patios con las dimensiones máximas y mínimas que se detallan en el siguiente esquema:



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES





AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO IV SUELO URBANO

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Definición.

El suelo urbano comprende las áreas consolidadas por la edificación o provistas de los servicios urbanísticos básicos y por tales razones, incluidas dentro del perímetro de suelo urbano grafiado en los Planos de Ordenación.

Artículo 4.1.2. Desarrollo del plan en suelo urbano.

La ordenación prevista por el Plan General para el suelo urbano, será de aplicación directa sin necesidad de planeamiento ulterior.

No obstante, en el interior de las Unidades de Ejecución previstas en el Plan, será necesario aprobar y ejecutar los instrumentos urbanísticos preceptivos.

Si las circunstancias lo aconsejan, el Ayuntamiento podrá autorizar la formación de Planes Especiales o de Estudios de Detalle, éstos para resolver cuestiones concretas, o cuando se produzcan casos de imprecisión, o sea necesario realizar modificaciones o rasantes, siempre que no alteren las determinaciones fundamentales del Plan, ni aumenten el aprovechamiento urbanístico privado.

Artículo 4.1.3. Parcelación.

Se entiende por parcelación, la superficie de suelo urbano que resulta del procedo de división de la propiedad privada edificable, una vez hechas las aportaciones de suelo para espacios y sistemas ordenados por el planeamiento.

1.- Para ser edificables las parcelas habrán de cumplir las condiciones de edificabilidad previstas en estas Normas.

2.- Las Normas específicas de cada zona fijan las condiciones obligatorias de parcelación a fin de garantizar las posibilidades de una edificación adecuada. Estas condiciones se pueden referir a fachada mínima, superficie mínima, etc. y en todo caso serán previas e inexcusables las condiciones de edificabilidad.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

3.- Para todo cambio, de agregación, división, permuta u otro derecho parcelario existentes, es necesaria la correspondiente licencia de parcelación, sin la cual no tendrá validez a efectos de planeamiento urbano.

Artículo 4.1.4. Urbanización.

Se entiende por urbanización el conjunto de espacios públicos y servicios urbanos que, formando parte de los Sistemas Viarios, de infraestructura o de espacios verdes, definen el suelo urbano de uso colectivo que permite a su vez la formación de solares de edificación privada.

1.- Las obras de configuración de estos espacios se harán según los correspondientes proyectos de urbanización que desarrollan las determinaciones establecidas en el Plan General.

2.- El Plan General indica para las obras de urbanización las definiciones de las alineaciones de viales y el encintado de aceras para las vías públicas, plazas, los perímetros de espacios verdes para parques y jardines urbanos y los ejes de las condiciones subterráneas para las redes de agua y alcantarillado.

3.- Los Proyectos de Urbanización podrán, previa justificación razonada, introducir modificaciones no sustanciales en la forma concreta en que se dispongan los elementos de urbanización señalados en el Plan.

Artículo 4.1.5. Edificación.

Se entiende por edificación el proceso de construcción privada en uso de la edificabilidad concedida por el Plan General a los solares definidos como zona edificable.

1.- La edificabilidad privada se ordena según las presentes normas, las disposiciones generales referentes a los usos, tipos de ordenación y zonas edificables establecidas en el plan, y las ordenanzas de edificación específicas para cada zona edificable.

2.- La edificación existente en suelo urbano en el momento de la exposición pública del Plan y que dispone de licencia de edificación, queda reconocida con derecho a mantener, con las obras de conservación y reforma que sean necesarias, incluido en aquellos casos en que resulte excesiva o contradictoria respecto a la ordenación establecida por el nuevo Plan. En caso de derribo, no obstante, la obra nueva habrá de seguir las ordenanzas que el Plan impone a la zona correspondiente.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 4.1.6. Usos globales.

Se entiende por uso la actividad principal que tiene lugar en la edificación urbana, y que el Plan regula con criterios de ordenación funcional y ambiental de las diferentes zonas edificables.

1.- Las actividades vienen definidas según la clasificación de actividades del Ministerio de Industria y Energía, y la clasificación de viviendas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (Registro de actividades, cédulas de habitabilidad.

2.- Para el suelo urbano se unifican las actividades en los siguientes usos : Residencial, Residencial familiar, Residencial adosadas en hilera, Industrial, Comercial, Oficinas, Almacenes y Servicios, Talleres y artesanía, Públicos y Administrativos, hotelero, docente, sanitario-asistencial, socio-cultural, religioso, deportivo y recreativo.

Artículo 4.1.7. Tipos de ordenación.

El Plan General establece para el suelo urbano de Alcàsser cinco tipos de ordenación :

- Núcleo antiguo.
- Zona de ensanche.
- Zona de unifamiliares adosadas.
- Zona de industria compatible
- Zona industrial en polígono.

Artículo 4.1.8. Derechos y obligaciones de los propietarios en suelo urbano.

1.- Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo o en el presente Plan General.

2.- Los propietarios de suelo tendrán derecho al aprovechamiento que le corresponda por su situación en la zona o Unidad de Ejecución en que se encuentran los terrenos; derecho condicionado al cumplimiento de los plazos, obligaciones y cargas impuestos por la Ley del Suelo y por el Plan.

3.- La ordenación de los terrenos derivada del presente Plan General no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización por implicar limitaciones o deberes. Los afectados, no obstante, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

4.- Los propietarios del suelo urbano están obligados en general, a :

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del subjetivo, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Edificar en un plazo máximo de seis años desde que la parcela que merezca condición de solar se encuentra comprendida en áreas consolidadas por edificación al menos en dos terceras partes o de cuatro años a partir de recepción provisional de las obras de urbanización que le permiten alcanzar la condición de solar.

e) Mantener los terrenos y edificaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y a realizar las obras necesarias que le sean requeridas por la administración con la citada finalidad.

5.- No procederá efectuar las cesiones indicadas (4.d) respecto de :

a) Las parcelas a cuya cuenta ya se hubiera hecho efectiva la contribución o las cargas mencionadas en proporción suficiente para asumir las exigencias que se deriven del Plan.

b) Las obras de intervención sobre edificios protegidos aun cuando impliquen aumento de volumen o su reposición autorizada.

Artículo 4.1.9. Unidades de ejecución.

1.- El plano de Gestión localiza las Unidades de Ejecución, en el interior de los cuales, no podrán concederse ninguna licencia de edificación previa a la cesión de los suelo públicos, y ejecución de las obras de urbanización que correspondan al conjunto de los propietarios de cada unidad.

Artículo 4.1.10. Ejecución del planeamiento en suelo urbano.

La clasificación de los terrenos como suelo urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico preferentemente mediante Actuaciones



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Aisladas. Los terrenos en que éstas sean previstas por el Plan se entenderán clasificados como suelo urbano.

No obstante, a los solos efectos de la valoración de inmuebles y derechos, los solares que decaigan de ésta condición se tasarán como suelo urbano, aunque sean clasificados de otro modo, cuando su propietario acredite haber consolidado dicha condición de solar, lícita y efectivamente, en regular desarrollo de la ordenación urbanística anterior. Dicha acreditación se presumirá, salvo prueba en contrario, cuando sea público y notorio que el terreno tuvo históricamente la condición de solar -definida en el Artículo 6- de forma manifiesta.

Artículo 4.1.11. Urbanización.

1.- El presente Plan contiene las especificaciones técnicas generales determinantes de las características básicas de la obra urbanizadora prevista en ejecución del mismo, las que se concretarán en los correspondientes Proyectos de Urbanización que lo desarrollen

2.- Constituye obligación del suelo urbano que no haya adquirido la condición de solar, el sufragar el coste de las obras de urbanización al servicio de la unidad o polígono en que se encuentre enclavado.

3.- Dicha obligación alcanza a :

a) Las obras de vialidad, sanamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, telefonía en unidades de ejecución, arbolado y jardinería.

b) Las indemnizaciones por derribo de construcciones, y destrucción de plantaciones, obras ó instalaciones.

c) El coste del proyecto de urbanización.

Artículo 4.1.12. Distribución de los gastos de urbanización.

1.- Si existiera proyecto de urbanización aprobado para la unidad delimitada por el propio Plan, los gastos se distribuirán a prorrata entre la edificabilidad, tanto consolidada como potencial.

2.- Las unidades delimitadas a instancia de parte soportarán el coste de urbanización necesario para garantizar la adquisición de la condición jurídica de solar de las parcelas edificables integrantes de la misma, así como de los demás espacios de cesión obligatoria.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

3.- En los supuestos de unidades de reparcelación discontinua y voluntaria, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte podrá resolver la exacción de las cuotas de urbanización total ó parcialmente, cuando la localización y entidad geográfica de las cesiones así lo aconsejen.

Los importes exaccionados anticipadamente por tal motivo serán destinados, en todo caso, por la Corporación a la ejecución de obras de urbanización, mediante su ingreso en la Cuenta de Valores Independientes y Auxiliares del Presupuesto.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO SEGUNDO.
ORDENANZAS Y USOS EN SUELO URBANO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.

Sección 1ª : Zonas

Artículo 4.2.1.1. Localización de zonas.

El suelo urbano se ha dividido en las zonas que a continuación se indican y que quedan reflejadas en los planos de proyectos :

- A.- Núcleo antiguo.
- B.- Zonas de ensanche.
- C.- Zonas de unifamiliares adosadas
- D.- Zonas de industria compatible
- E.- Zona industrial.
 - E-1. El Pla
 - E-2. El Alter



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Sección 2ª.A.- Núcleo antiguo de Alcàsser.

Artículo 4.2.2.1. Condiciones de edificabilidad.

1.- Agrupación de parcelas. Para construir o lograr mediante habilitación o reconstrucción una vivienda de mayores dimensiones que las existentes anteriormente, se podrán agrupar las parcelas siempre que además del resto de normas que le afecten, se cumplan las siguientes condiciones :

- Se deberán mantener las características básicas de la tipología de la zona, cuando se trate de un edificio de nueva planta.

2.- Parcela mínima. Es aquella parcela que es susceptible de ser edificada con la vivienda mínima establecida en las normas generales, respetando las condiciones higiénicas igualmente establecidas. Todo ello en una situación límite y computando un máximo de las plantas permitidas por el Plan.

3.- Alineaciones. Son las establecidas en el plano de ordenación. Sobre estas alineaciones se podrán realizar pequeñas modificaciones y ajustes de los nuevos edificios con el fin de integrarlos con los colindantes, siempre que esté debidamente justificado por el técnico del proyecto y sea autorizado por el Ayuntamiento. En cualquier caso, podrán ser impuestas por la corporación, procurando con ello que se mantenga la continuidad del parámetro de fachada de toda la manzana. No se permitirán patios, ni retranqueos a fachada en la planta piso del edificio.

4.- Superficie edificable de parcela. Las plantas podrán ocupar el 100% de la parcela.

5.- Alturas de la edificación. Las alturas permitidas en esta zona son las grafiadas con números romanos en el plano de "Altura y Rasantes". Se permiten tres plantas.

El número mínimo de plantas será el indicado con la tolerancia de una planta menos.

La altura libre de la planta baja estará comprendida entre 3,5 y 4,5 m.

La altura de cornisa permitida es de 10 m. tanto en la fachada a calle como la fachada a patio posterior. En el caso de edificación destinada a servicio público, la altura podrá ser rebasada en un máximo de 1 m.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

A partir de la línea de cornisa señalada, tanto en la fachada a calle como la de patio posterior, podrá partir la cubierta inclinada con pendiente máxima de 25° y mínima de 15°, estando la línea de cumbrera a un máximo de 3,5 m. por encima de la altura cornisa.

B.O.P. N° 271 –15/11/2005

6.- Sótanos. Se admiten sótanos siempre que se sitúen en el interior de la superficie edificable de la parcela.

Se prohíben expresamente los semisótanos.

Artículo 4.2.2.2. Condiciones higiénicas de las viviendas.

1.- Ventilación e iluminación. Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales aquellas que tienen todas sus piezas habitables exteriores y una o más de ellas recayentes a un espacio libre de uso público (calle, jardín...).

2.- Patios de luces. Las dimensiones mínimas de los patios de luces serán las establecidas en el Artículo 3.4.3. de las normas generales.

Artículo 4.2.2.3. Condiciones estéticas.

1.- Serán de aplicación las condiciones estéticas de las normas generales establecidas en el título 3 y lo establecido en las normas de protección del título 7.

2.- Los aleros y cornisas no sobresaldrán del plano de fachada más de 50 cm.

3.- Cuerpos volados. Solo se permitirán balcones totalmente calados en las calles de ancho igual o mayor de 5 metros, prohibiéndose las barandillas y antepechos de fábrica, o cualquier otra solución opaca o cerrada. La suma de las longitudes de todos los balcones del edificio, será inferior al 70 por 100 en la longitud de fachada. El vuelo máximo de los citados balcones será de 50 cm. respecto del plano de fachada.

No se podrán construir balcones volando la totalidad del espesor del forjado de la planta piso admitiéndose para este caso un espesor máximo de 15 cm. en el borde del vuelo.

4.- Cubiertas. Las cubiertas de la última planta, si son inclinadas, tendrán una pendiente máxima del (25°).



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Por encima de los planos que definen la cubierta no se permite la construcción de ningún elemento a excepción de chimeneas, palomares y antepechos y remates en línea de fachada; en todo caso estos elementos constructivos estarán integrados en el conjunto, formarán parte del proyecto del edificio.

Si se disponen antepechos o remates en la línea de fachada, tendrán una altura máxima de un metro.

Artículo 4.2.2.4. Usos permitidos. B.O.P. Nº 279 –22/11/2008 entra en vigor 13/12/08

1.- Uso general :

Residencial familiar entre medianeras.

2.- Usos permitidos :

Oficinas.

Hotelero.

Docente.

Religioso.

Deportivo.

Comercial de tipo A y B.

Socio-Cultural.

Talleres artesanales, almacenes y actividades de servicios en planta baja, con las condiciones establecidas en el Art. 3.3.9.

Garaje y aparcamiento de uso privado.

Sanitario asistencial.

Recreativo en plantas por debajo de las plantas de viviendas. (Sólo Epígrafes 1.1, 1.2.1, 1.2.2, 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.5.1, 2.6.7, 2.8.2, 2.8.3, 2.8.4, sin ambiente musical, del catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, de la Ley 4/2003 de 26 de febrero de la Generalitat Valenciana)

Público-Administrativo.



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Sección 3ª.- Zonas de ensanche.

Artículo 4.2.3.1. Condiciones de edificabilidad.

a) Parcela mínima.- La parcela mínima edificable tendrá un ancho de fachada igual o mayor de 6 metros con una superficie mínima de 80 m². y dentro de la parcela deberá inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro.

b) Alineaciones. Son las determinadas en el plano de alineaciones y rasantes del plan.

c) Profundidad edificable. La edificación podrá en planta baja ocupar la totalidad del solar. En el resto de plantas la profundidad edificable máxima será de 18 metros. Los patios posteriores que se formen en cada propiedad por la aplicación de la cota de profundidad máxima, deberán cumplir con las dimensiones y características especificadas en las normas generales para patios interiores, para que en ellos se puedan abrir huecos.

d) Alturas de edificación. Las plantas edificables vienen grafiadas en el plano del proyecto, con las siguientes alturas de cornisa :

2 plantas	8 m.
3 plantas	10 m.
4 plantas	13 m.
5 plantas	16 m.

La altura mínima libre en planta baja será de 3,40 m. y la altura libre mínima en plantas altas será de 2,50 m. La altura máxima en planta baja será de 4,5 m. El número mínimo de plantas permitido será el indicado en cada manzana con la tolerancia de una planta menos en los edificios de dos o tres plantas y de dos plantas para los cuatro y cinco plantas.

e) Edificaciones en el interior de las manzanas. La edificación en el interior de las manzanas, tendrá una altura total máxima de seis metros, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima de planta baja en un ancho de 3,5 m. desde la alineación de la fachada interior de la edificación.

f) Sótanos. Se permiten los sótanos con las características que se determinan en las normas generales.

g) Semisótanos. Se permitirán para uso de aparcamiento y siempre que la cara superior de su forjado no sobrepase la altura de 1,40 m. sobre la rasante del edificio



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 4.2.3.2. Condiciones higiénicas.

Todas las viviendas deberán ser exteriores, con un ancho de fachada a espacio público de 3 m. mínimo y al menos una pieza habitable recayente a este espacio público.

Las condiciones de diseño, etc. de viviendas, patios interiores, etc. serán las correspondientes a las determinadas en las condiciones generales.

Artículo 4.2.3.3. Condiciones estéticas.

Se permiten balcones abiertos y miradores con un vuelo máximo de 0,75 m. y longitudes indicadas en las normas generales.

Artículo 4.2.3.4. Condiciones de uso. B.O.P. N° 279 -22/11/2008 entra en vigor 13/12/08

1º Uso principal :

- Residencial.

2º Uso permitido :

- Comercial en sótanos y planta baja.
- Oficinas.
- Hotelero.
- Docente.
- Sanitario-Asistencial.
- Socio-Cultural.
- Religioso.
- Deportivo.
- Recreativo en plantas por debajo de las plantas de viviendas. (Sólo Epígrafes 1.1, 1.2.1, 1.2.2, 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.5.1, 2.6.7, 2.8.2, 2.8.3, 2.8.4, sin ambiente musical, del catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, de la Ley 4/2003 de 26 de febrero de la Generalitat Valenciana)
- Talleres artesanales, almacenes y servicios en planta baja con las condiciones establecidas en el Art. 3.3.9.
- Públicas administrativas.
- Aparcamientos planta baja y sótano.
- Comercial tipo A y B.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Sección 4ª.- Zona de Unifamiliares adosadas

Artículo 4.2.4.1. Condiciones de edificabilidad.

- a) Tipología. Viviendas unifamiliares adosadas y plurifamiliares en línea.
- b) Parcela mínima. La parcela mínima edificable tendrá una longitud de fachada mínima de 5 metros y una superficie mínima de 90 m².
- c) Alineaciones. Son las establecidas en el Plano de alineaciones, rasantes y alturas de la edificación. Siempre que se realice la promoción conjunta de todo un frente de fachada de una manzana, se admitirá que la edificación se retire de la alineación oficial en toda su longitud.
- d) Ocupación de parcelas. La ocupación máxima de la edificación, tanto principal como secundaria, será del 80%. La ocupación podrá llegar al 100% de la parcela, cuando el uso de la edificación sea comercial.
- e) Edificabilidad. El aprovechamiento sobre parcela será de 2,4 m²/m². incluyendo las edificaciones principal y secundarias. Los sótanos y semisótanos, así como el espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta, no contabilizarán a los efectos de edificabilidad.
- f) Alturas. El número máximo de plantas permitidas es el señalado en el Plano de "Alineaciones, Rasantes y Alturas de la Edificación". En esta zona se permiten tres plantas, con una altura máxima de cornisa de 10 m. y una altura máxima de cumbrera de 13 m. El número mínimo de plantas permitido será de dos.

Artículo 4.2.4.2. Condiciones higiénicas.

Ventilación e iluminación: Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales aquéllas que tienen todas sus piezas habitables exteriores y una o más de ellas recayentes a un espacio libre de uso público (calle, jardín, etc...) A estos efectos, los patios de parcela tendrán como dimensiones mínimas las exigidas para los patios de luces cerrados.

Artículo 4.2.4.3. Condiciones estéticas. (MODIFICADO)

Se permiten balcones abiertos con un vuelo máximo de 0,75 mt. y longitudes indicadas en las normas generales



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 4.2.4.4. Condiciones de uso. B.O.P. N° 279 –22/11/2008 entra en vigor 13/12/08

1.- Uso general :

- Residencial

2.- Usos permitidos :

- Comercial tipo A.
- Socio-Cultural.
- Docente.
- Recreativo en plantas por debajo de las plantas de viviendas. (Sólo Epígrafes 1.1, 1.2.1, 1.2.2, 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.5.1, 2.6.7, 2.8.2, 2.8.3, 2.8.4, sin ambiente musical, del catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, de la Ley 4/2003 de 26 de febrero de la Generalitat Valenciana)
- Garaje y aparcamiento de uso privado en planta baja y sótano.
- Sanitario asistencial.
- Público Administrativo.
- Deportivo.
- Oficinas.
- Talleres artesanales en planta baja, y actividades de servicios con las condiciones establecidas en el Artículo 3.3.9. y con una superficie máxima de 200 m².
- Religioso.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Sección 5ª Zonas de industria compatible.

Artículo 4.2.5.1. Condiciones de edificabilidad.

a) Parcela mínima. La parcela mínima edificable tendrá un ancho de fachada igual o mayor de 10 metros, con una superficie mínima de 200 m². y dentro de la parcela deberá inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro.

b) Alineaciones. Son las determinadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan.

c) Altura de edificación. Las plantas edificables vienen indicadas en el Plano de "Alineaciones, Rasantes y alturas de la edificación". En esta zona se permiten tres plantas de una altura máxima de cornisa de 9,5 m. con una altura máxima de cumbrera de 12 m.

d) Sótanos. Se permiten los sótanos con las características que se determinan en las normas generales.

e) Profundidad edificable: Toda en las tres plantas.

Artículo 4.2.5.2. Condiciones de uso. **B.O.P. 184 5/08/10**

1º Uso principal :

- Almacenes y servicios con las condiciones establecidas en el Artículo 3.3.9.
- Talleres y artesanías , con las condiciones establecidas en el Artículo 3.3.9.

2º Uso permitido :

- Comercial tipos A, B, C, D y E
- Oficinas.
- Hotelero
- Sanitario asistencial.
- Socio cultural.
- Recreativo.
- Públicos Administrativos.
- Aparcamientos en todas las plantas y sótanos
- Industrias, con las siguientes limitaciones :
 - a) No podrán instalarse industrias Nocivas e Insalubres



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

b) Las industrias deberán cumplir lo establecido en los Artículo 4.2.6.4. y 4.2.6.5., referente a las condiciones de seguridad e higiene de las industrias.

1.- En relación con el ruido máximo transmitido al exterior y vibraciones máximas transmitidas, se estará lo dispuesto en el Artículo 3.3.9.

- Docente
- Deportivo
- Tanatorio, sin crematorio (previa autorización de la Consellería de Sanidad- Policía mortuoria)



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Sección 6ª.- Zonas industriales. (MODIFICADO) B.O.P. 114 15/5/02

Artículo 4.2.6.1. Condiciones de volumen. **B.O.P. N° 279 –22/11/2008 entra en vigor 13/12/08**

a) Parcela mínima.- La parcela mínima edificable deberá reunir las siguientes condiciones :

- Una fachada mínima de 10 metros.
- Superficie mínima 500 m2.

b) Alineación y rasantes.- Son las que quedan grafiadas en los planos de ordenación.

c) Ocupación de parcela.- Cada parcela podrá ser ocupada por la edificación en un ochenta por ciento del total de la superficie, como máximo.

d) Altura edificable. La máxima altura edificable será de 12 m. sobre la rasante de la vía pública.

Esta altura podrá rebasarse exclusivamente por elementos constructivos necesarios para la misma siempre que estén debidamente justificados; depósitos, silos, conductos, chimeneas, etc.

e) No se podrán realizar niveles de carga en la línea oficial de fachada, de tal forma que los vehículos queden estacionados en el vial o aceras públicas. Las operaciones de carga y descarga se realizarán siempre en el interior de las naves o construcciones.

f) Todas las edificaciones que se proyecten, se retirarán de la línea de fachada un mínimo de 4 m, excepto los transformadores de energía eléctrica que podrán situarse a línea de fachada. En el caso de que las edificaciones no se adosen a los lindes medianeras, éstas deberán separarse de las medianeras un mínimo de 2,5 metros.

g) En edificios de uso exclusivo hotelero, oficinas, deportivos, público administrativos, hostelero y aparcamiento, la máxima altura de cornisa será de 12 mts., sobre la rasante de la vía pública, pudiéndose levantar un máximo de cuatro plantas sin perjuicio de las condiciones que deban cumplir reglamentariamente, las actividades que se implanten. No se podrá superar en ningún caso ni la ocupación por la edificación de la parcela (80 % de su superficie), ni los 2,40 m2 techo/m2 suelo



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 4.2.6.2. Condiciones estéticas.

a) Son de aplicación las de carácter general.

b) Todos los parámetros de los edificios, deberán tratarse como fachadas terminadas, con materiales adecuados.

Las medianeras vistas deberán ser siempre tratadas debidamente.

Artículo 4.2.6.3. Condiciones de uso. B.O.P. N° 184 –5/08/2010

a) Uso principal :

a) Almacenes, servicios e industria.

b) Usos permitidos :

- Comercial tipo A, B, C, D y E
- Oficinas.
- Deportivos.
- Recreativo.
- Talleres y Artesanía.
- Público Administrativo.
- Aparcamientos (se admiten en todas las plantas y sótanos)
Residencial con las siguientes condiciones : Viviendas con destino a guardas, encargados ó conservadores de la industria, que figuran como tales en la plantilla del personal de la industria. Su ocupación será como máximo del 5% de la parcela, con una superficie mínima de 56 m2. y máxima de 200 m2., con una altura máxima de dos plantas (6 m. de altura de cornisa) y tratada como construcción independiente del edificio principal.
- Hostelero
- Hotelero
- Docente
- Tanatorio, sin crematorio (previa autorización de la Consellería de Sanidad- Policía mortuoria)

Artículo 4.2.6.4. Condiciones de seguridad. B.O.P. N° 279 –22/11/2008 entra en vigor 13/12/08

a) Instalaciones de extinción. Será de aplicación lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y en el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en Establecimientos Industriales.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

En el caso que las edificaciones se adosen a los lindes de medianera se situarán muros cortafuegos RF-120, con una altura mínima igual a la de cumbrera, salvo normativa específica que sea más restrictiva.. En los demás casos se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en Establecimientos Industriales, tanto para los cerramientos, como para los elementos estructurales.

En los viales públicos, se instalará hidrantes en aceras, con una separación de uno a otro de 200 m. como máximo.

Artículo 4.2.6.5. Condiciones higiénicas. B.O.P. N° 184 –5/08/2010

a) Residuos gaseosos.- La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá de 1,5 gramos por m³.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial, deberá ser inferior a 50 gramos por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

b) Aguas residuales.- Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales, no excederá en peso a 15 miligramos por litro. La demanda bioquímica de oxígeno, en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 20 grados centígrados.

El nitrógeno expresado en N y (NH₄) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces.

El efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red.

El efluente deberá tener un PH comprendido entre 5,5 y 11.

El efluente no tendrá en ningún caso, una temperatura superior a 40 grados, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrecargar dicho límite.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

Quedan prohibidos los vertidos de compuesto cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua, cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

c) Ruidos.- Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2.002 de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana de Protección contra la Contaminación acústica, Decreto 266/2.004 de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se establecen normas de prevención y corrección de la contaminación acústica en relación con actividades, instalaciunes, edificaciones, obras y servicios y Código Técnico de la Edificación

d) En todo caso y en relación con los vertidos industriales, se tendrá que cumplir con las limitaciones establecidas por la Entitat de Sanejament d' Aigües de la Consellería de Medi Ambient, Aigüa, Urbanisme i Habitatge



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO V.- SUELO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO SUELO URBANIZABLE

Artículo 5.1.1. Definición.

El Plan General de Alcàsser clasifica como Suelo Urbanizable los terrenos que pueden ser objeto de urbanización.

La delimitación gráfica de este suelo se efectúa en el Plano de Clasificación del Suelo.

Artículo 5.1.2. Desarrollo del plan.

El desarrollo del Suelo Urbanizable se llevará a término a través de:

- a) Programa de Actuación Integrada, con las determinaciones en este Plan y en la legislación vigente.
- b) Plan Parcial.
- c) Proyecto de Urbanización.

Artículo 5.1.3. Delimitación de sectores.

El Plan General establece un sector, tal como aparece en el plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal.

Sector 1:

Superficie: 72.000 m²
Uso global: Residencial.

Tipologías: Viviendas adosadas, aisladas, pareadas y bloques con altura máxima de 3 plantas.

Viv/Ha máx: 55 viv/Ha



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Aprovechamiento Tipo:	1 m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo:	0.9 m ² /m ²

Artículo 5.1.4. Planes parciales.

1. En los sectores de suelo urbanizable que el Plan General sólo hubiera ordenado con las determinaciones del Artículo 17, los Planes Parciales las complementarán detallando las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asimismo, deberán fijar, gráfica o normativamente, el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

2. También pueden formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación pormenorizada establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas. En éste caso, los Planes Parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices del planeamiento general para su desarrollo por el parcial.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO VI

SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO

CONCEPTO Y ZONIFICACION

Artículo. 6.1.1. Definición.

El Plan General clasifica como suelo no urbanizable aquellos terrenos que no son necesarios para el crecimiento urbano y que por su valor agrícola, por sus edificaciones rurales junto a sus entornos, y por las infraestructuras que contienen han de ser objeto de protección y/o conservación.

Artículo 6.1.2. Zonificación.

- a) Zona suelo no urbanizable común.
- b) Zona de suelo no urbanizable, de especial protección: ferroviaria - viaria - fluvial - acequias y pozos - líneas eléctricas - vías pecuarias.

Artículo 6.1.3. Formación de núcleo de población.

En la zona no urbanizable común y a los efectos de lo establecido en los Artículos 36 del Reglamento de Planeamiento y del Art. 10 de la Ley del suelo No Urbanizable, se considerará que existe la posibilidad de formación de núcleo de población, cuando trazando un círculo imaginario de 100 mt. de radio con centro en el centro del edificio objeto de solicitud de licencia, se hallen en su interior otras dos viviendas, almacenes agrícolas, y/o granjas u otras edificaciones.

En el supuesto de no cumplir la condición anterior, se considerará también que existe posibilidad de formación de NUCLEO DE POBLACION, cuando con las obras o usos, objeto de solicitud de licencia, se entienda que puedan producir transformaciones permanentes o provisionales, de los elementos estructurales del paisaje.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO SEGUNDO

SUELO NO URBANIZABLE COMUN

Artículo 6.2.1. Definición.

La zona no urbanizable común la constituyen los suelos no comprendidos en alguna de las categorías de los de especial protección.

Artículo 6.2.2. Usos y edificaciones permitidos

1º) Se permiten las actividades agrícolas y forestales.

Las unidades mínimas de cultivo a efectos agrícolas se fijan en 0'25 Has. (2.500 m²) en regadío.

2º) Se admiten las instalaciones complementarias de las explotaciones agrícolas que guarden relación con el aprovechamiento, naturaleza o destino de la finca (balsas de riego, depósitos elevados, invernaderos total o parcialmente cubiertos por cristal o plástico), que estarán exentos de los cálculos de volumen o superficie edificable. El resto de construcciones fijas, aunque vinculados a la explotación, sí se considerarán a efectos de cálculo de volumen o superficie edificable.

Se considerarán los exclusivamente destinados a almacén de productos agrícolas, casetas de aperos de labranza o maquinaria vigilancia, instalaciones de captación, bombeo u otras de naturaleza similar, sin que en ningún caso implique el desarrollo de actividades de manipulación o transformación de productos.

3º) Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social:

Se considerarán exclusivamente las promovidas por las Administraciones Públicas cuya finalidad y características justifiquen la imposibilidad o inconveniencia de su ubicación en medio urbano o en otros suelos de mayor aptitud. Sólo excepcionalmente se podrá admitir la implantación de las actividades reguladas en el Decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre, siempre que se justifique la ausencia de impacto ambiental.

4º) Se permite la edificación de viviendas unifamiliares con las limitaciones establecidas y siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población.

No se autorizarán obras propias de la urbanización tales como apertura de viales, instalaciones de alumbrado público, redes de servicios etc., ni cualquier otra actuación que pudiera dar origen a la formación de núcleos de población.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Se deberá de guardar una distancia mínima de 350 m. a cualquier núcleo de población.

5º) En las zonas de suelo no apto para urbanizar (S.N.A.), con riesgo leve de inundación , recuperable con obras de defensa (R.L.I.-R) podrán permitirme aquellas actividades que precisen de bajos costes de reposición y que sin obstaculizar el libre paso de las aguas, no supongan riesgos de contaminación ambiental por transporte, sedimentación o acumulación, siempre mediante la aplicación de una normativa específica que minore o atenúe los efectos de la misma.

En todo caso, las obras y edificaciones permitidas en áreas de riesgo de inundación, se realizarán teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1.- Se dispondrán las infraestructuras, red viaria, espacios libres, etc., de manera que sean capaces de canalizar el curso de las "vías de agua" o propiciar el drenaje de las "zonas de inundación estática".

2.- Se procurará que la trama viaria posea diversas conexiones alternativas con la red básica metropolitana, en puntos donde puede ser menor el riesgo de inundación.

3.- La trama urbana se dispondrá de manera que las parcelas edificables ofrezcan la menor sección transversal respecto al sentido de las vías de agua o de drenaje.

4.- Se impedirá la edificación de grandes bloques o infraestructuras que constituyan barreras a los cursos citados.

5.- Se tenderá a limitar la construcción de sótanos, y si éstos resultaran imprescindibles se establecerán condiciones de uso, materiales, garantías estructurales, cierre y aireación, sistemas de bombeo y achique, etc.-

6.- Se procurará evitar la situación de viviendas en planta baja, o a menos de un metro de la rasante.

7.- Se pontenciarán, en general, las soluciones arquitectónicas o urbanísticas que posibiliten la minoración de los posibles efectos de la inundación, tanto para personas como para bienes.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 6.2.3. Usos y edificaciones prohibidos.

1º) Quedan prohibidos los usos industriales de nueva implantación.

2º) Quedan prohibidos los usos extractivos: tierras, áridos y explotación industrial de canteras.

3º) Quedan prohibidos los usos y actividades que impliquen transformaciones permanentes o provisionales de los elementos estructurantes del paisaje, tales como alteraciones del perfil orográfico, implantación de hitos, eliminación del arbolado, acumulación de desechos, cerramiento de campos visuales.

Artículo. 6.2.4. Edificabilidad.

a) Viviendas unifamiliares.

La capacidad de edificación para este tipo de viviendas se sujetará a las siguientes condiciones:

1.- Una unidad por parcela catastral que tendrá como mínimo 10.000 m²., con certificado del Registro de la Propiedad y copia del Parcelario del Catastro que serán exigibles para la concesión de licencias.

2.- Una edificabilidad máxima de 0'04 m²/m² de parcela, estableciéndose un tope del 2% de la superficie de parcela como superficie de máxima ocupación de la construcción.

3.- Una altura máxima de cornisa de 6'5 m. medida desde la rasante natural del terreno.

4.- Unos retiros mínimos a lindes y a borde de caminos de 5 m. y un máximo de 10 m. al camino de acceso.

5.- Una distancia a otras viviendas, granjas o almacenes agrícolas que no permitan la formación de núcleo de población.

6.- Todas las viviendas tendrán obligatoriamente un sistema individual o colectivo de tratamiento de sus vertidos, sistema de depuración que será de oxidación total o semejante, de modo que garantice la no contaminación del suelo, cultivos y aguas superficiales y subterráneas.



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

7.- En todos los casos será necesario la disposición de acceso adecuado y abastecimiento idóneo.

8.- Los cerramientos de parcela de obra opacos, no podrán superar la altura de 0'40 m.

b) Instalaciones complementarias.

La capacidad de edificación para las instalaciones complementarias previstas en el Artículo. 6.3.2. apartados 2 y 3 estará sujeta a las siguientes especificaciones:

1.- Unidad por parcela catastral mínima de 10.000 m². con certificado del Registro de la Propiedad y copia del Parcelario del Catastro exigible para la concesión de licencias.

2.- Una edificabilidad máxima de 0'04 m²/m² de parcela, con altura máxima de 6'5 m. medidos desde la rasante natural del terreno. Pudiendo siempre que se justifique, alcanzar los 10 m. de altura.

3.- Unos retiros a lindes y caminos no inferiores a 5 m. La separación a las fincas colindantes será como mínimo de 10 m. y en ningún caso las distancias podrán permitir la formación de núcleos de población.

4.- No existirá límite de superficie mínima de parcela para la construcción de pequeños almacenes de aperos y productos del campo con una superficie máxima de 20 m². y una altura de cornisa de 2'5 m.

5.- En todos los casos será necesario la disposición de acceso adecuado y abastecimiento básico idóneo, garantizando la depuración de vertidos, conforme a lo establecido en el caso de viviendas.

6.- Se deberá guardar una distancia mínima de 350 m., a cualquier núcleo de población.

7.- Los cerramientos de parcela, de obra opacos, no podrán superar la altura de 0'40 m.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO TERCERO

**SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION:
FERROVIARIA, VIARIA, FLUVIAL, ACEQUIAS Y POZOS, LINEASELECTRICAS
Y VIAS PECUARIAS.**

Artículo 6.3.1. Zona ferroviaria.

La constituyen la zona de Reserva Ferroviaria (R.F.) con una anchura de 12 m. centrada en el intereje de las vías y la Zona de Protección Ferroviaria (P.F.), con una anchura de 50 m. a partir de la anterior.

Artículo 6.3.2. Zona de reserva ferroviaria.

En las zonas de R.F. no se permitirá, con carácter absoluto, ningún tipo de instalación, ni aún los de tipo provisional. El establecimiento de cualquier servicio que pueda generar necesidad de reposición deberá contar con el informe favorable de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

Artículo 6.3.3. Zona de protección ferroviaria.

1.- No se permitirá en dichas zonas edificación de ningún tipo, ni siquiera aquella de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en medio rural ni la aislada destinada a vivienda rural.

2.- No se permitirán instalaciones de ningún tipo, salvo aquellas provisionales destinadas a complementar la explotación agrícola. En todo caso se tratará de instalaciones desmontables, y la licencia se concederá a precario y por tiempo determinado no superior a cuatro años, debiendo constar expresamente en la solicitud la renuncia por parte del solicitante a percibir cualquier tipo de indemnización cuando sea instado a retirarlas. Constará expresamente en la licencia la obligación del solicitante de demoler, desmontar y retirar las instalaciones cuando sea requerido para ello.

3.- No se permitirá el establecimiento de ningún tipo de equipamiento, salvo los complementarios al ferrocarril.

4.- El establecimiento de canalizaciones, conducciones, tendidos eléctricos y cualquier otro elemento que genere una posterior necesidad de reposición de servicio, deberá contar con el informe favorable de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

5.- Las edificaciones e instalaciones comprendidas en la zona de P.F. se considerarán fuera de ordenación, pudiéndose realizar en ellas tan sólo obras de acondicionamiento, pero en ningún caso de ampliación de superficie edificada.

Artículo 6.3.4. Zona viaria.

La constituyen las zonas de reserva viaria situadas a ambas partes de la Red , grafiadas en los planos correspondientes.

Artículo 6.3.5. Zonas contiguas a las carreteras.

Es de aplicación lo dispuesto en el título VIII de la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana y, en todo lo no previsto por esta Ley, será de aplicación la legislación de Carreteras del Estado.

Artículo 6.3.6. Usos y edificaciones prohibidos.

1.- Queda prohibido instalar carteles publicitarios de cualquier tipo en aquellos puntos del Suelo No Urbanizable que sean visibles desde las carreteras integrantes del sistema viario básico.

No tendrán en este sentido el concepto de carteles publicitarios los rótulos de las diversas industrias y comercios visibles desde la carretera, siempre que tengan como único objeto la mera identificación del edificio y no supongan un deterioro del paisaje rural.

La constituyen las zonas de reserva viaria situadas a ambas partes de la Red Básica Metropolitana y la Red Local Metropolitana, grafiadas en los planos correspondientes.

Artículo 6.3.7. Zona fluvial.

La protección fluvial incluye las riberas y el lecho del Barranco de Picassent.

Usos.-

Se prohibirá en todo el lecho del curso del agua el vertido de residuos de todo tipo (restos orgánicos, materiales de derribo, etc.) y la instalación de obstáculos fijos que limiten la libre circulación del agua, incluidas las plantaciones arbóreas tanto en masa como aisladas.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Se prohíben todos los usos en el lecho del curso de agua (extracciones de arena y áridos, pastoreo, circulación, etc.) que no dispongan del oportuno permiso tanto del Ayuntamiento como del organismo u organismos competentes.

Edificabilidad.-

Deberá quedar libre de toda edificación la franja actualmente ocupada por el barranco y sus márgenes y en todo caso una anchura mínima de 40 m., centrada en el lecho del curso de agua.

Artículo 6.3.8. Acequias.

En el Suelo No Urbanizable, deberá quedar libre de toda edificación una franja limitada por dos líneas paralelas de cinco metros de ancho a cada lado de la acequia a partir del extremo de la obra construida.

Artículo 6.3.9. Pozos y captaciones.

La protección de pozos incluye a todas las captaciones para consumo humano y/o riego, situadas en suelo no urbanizable.

La vulnerabilidad del acuífero, el uso intensivo del agua para los cultivos y el masivo empleo de abonos y plaguicidas, hace necesaria la redacción de un Plan Especial de uso y protección de captaciones subterráneas en el acuífero de Alcàsser.

Entre tanto se prohibirán todos los tipos de vertido directo y las nuevas instalaciones de fosas sépticas y pozos ciegos a cualquier distancia de las captaciones actuales.

Artículo 6.3.10. Líneas eléctricas.

En suelo no urbanizable, los tendidos de alta tensión se harán con protección del medio ambiente, aplicándose medidas correctoras sobre las zonas de interés específico para evitar su degradación.

Artículo 6.3.11. Vías pecuarias.

La creación, clasificación, deslinde, amojonamiento y reivindicación de las vías pecuarias se acordará a través de la Consellería del Medi Ambient. Asimismo, serán de su competencia cuantas variaciones o desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenaciones hayan de realizarse.

En cuanto se refiere a vías pecuarias se estará a lo previsto en la Ley 22/1974 de Vías Pecuarias y su Reglamento (R.D. 2776/1977).



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO VII PROTECCIONES

CAPITULO PRIMERO

NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERES HISTORICO O AMBIENTAL.

Artículo 7.1.1. Definición.

Constituyen el patrimonio arquitectónico y urbanístico de Alcàsser los edificios, construcciones, conjuntos urbanos y paisajísticos que por su valor artístico, histórico o ambiental, deben ser objeto de un tratamiento especial que garantice su conservación y permita su transmisión a generaciones futuras.

La definición, enumeración y localización de los edificios, construcciones, conjuntos urbanos y paisajísticos, que por su valor artístico, histórico o ambiental, forman parte del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Alcàsser, forman parte del Catálogo del presente Plan.

Artículo 7.1.2. Niveles de protección.

Se establecen los siguientes grados de protección:

1.- PROTECCION TOTAL.

Se aplica a aquellos edificios y conjuntos que por su especial valor arquitectónico e histórico, o por la importancia de su repercusión en su entorno inmediato, requiriesen su conservación integral.

En ellos solamente se permitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, que tiendan a la eliminación de elementos perturbadores añadidos con posterioridad a su concepción original, y los que persigan el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad sin introducir modificaciones morfológicas o estéticas.

Cuando el edificio con protección total se encuentre en suelo no urbanizable, no se permitirá ningún tipo de obra nueva edificación en un área de 50 metros de radio alrededor del edificio o conjunto protegido.

2.- PROTECCION MORFOLOGICA.

Incluye aquellos edificios y conjuntos, no incluidos en la categoría anterior que por su valor arquitectónico e histórico o por su valor testimonial en



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

relación a su tipología, deben ser conservados con tratamientos orientados al mantenimiento de sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales.

Se propugna el mantenimiento de su organización espacial y volumétrica, admitiéndose obras de rehabilitación destinadas a dotarlas de infraestructuras y conseguir los niveles de habitabilidad necesarios.

Cuando el edificio con protección morfológica se encuentre en suelo no urbanizable, no se permitirá ningún tipo de obra de nueva edificación en un área de 50 metros de radio alrededor del edificio o conjunto protegido.

3.- PROTECCION PARCIAL.

Incluye aquellos edificios que por valor arquitectónico, decorativo o ambiental de algunos de sus elementos, requieren una especial atención para evitar que tales elementos sean destruidos o deteriorados.

En estos edificios se admitirán las obras de sustitución edilicia que no supongan menoscabo de los elementos exteriores o interiores valorados.

4.- PROTECCION AMBIENTAL.

Se establece la protección ambiental en las dos zonas indicadas en el plano de protección casco urbano, que se corresponden con el núcleo antiguo de las ordenanzas.

El objetivo perseguido al establecer esta área de protección ambiental, es el mantenimiento de las condiciones urbanas características de los núcleos de población anteriores a la reciente expansión edilicia. El trazado viario, las proporciones de los espacios urbanos, las alturas de cornisa, los volúmenes, usos e imágenes tradicionales, constituyen un conjunto cuyo equilibrio puede romperse si no se adoptan las medidas de protección adecuadas, que deben afectar tanto a los edificios existentes como a las nuevas edificaciones.

Con excepción de los edificios pertenecientes a los otros niveles de protección que se encuentren ubicados en esta área de protección ambiental, se permitirán las obras de rehabilitación, reconstrucción, sustitución y de nueva planta. En la sección 2ª, Artículo 4.2.2. de las Normas Urbanísticas, se fijan las condiciones de edificabilidad, higiénicas, estéticas y de usos, aplicables a tales obras y tendentes al mantenimiento de las condiciones ambientales de dicha área.



PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 7.1.3. Clasificación de las intervenciones.

Las obras o actuaciones permitidas sobre los edificios o elementos protegidos, son las que se definen a continuación, en orden creciente en relación con su capacidad transformadora de la configuración actual del elemento. La aplicación de una u otra , depende del nivel de protección. Cada nivel de actuación supone, además de las obras que le son específicas, aquellas que corresponden a los niveles anteriores que sean necesarias.

1.- Conservación y consolidación: Son los tendentes al periódico mantenimiento del edificio, reparar los daños en cubiertas, revestimientos, acabados e instalaciones, y los tendentes a la reparación de los daños ya producidos en los elementos estructurales, corrigiendo los daños y subsanando las causas. Sus características deben ser fijadas a partir del propio edificio, por repetición de elementos o por continuidad.

2.- Restauración: Son las obras cuya finalidad es la de reparar las características originales, científicamente conocidas o supuestas, del edificio, recuperando su configuración exterior o interior, actualmente degradada. Este tipo de obras pueden incluir la reposición de partes, cuerpos o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos.

3.- Rehabilitación: Son las que tienden a ordenar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico. Se incluyen en este concepto: La implantación de nuevas instalaciones, la sustitución de instalaciones, la redistribución de locales, la apertura de huecos y la sustitución de carpinterías. En cualquier caso, se mantendrán las características de los elementos procedentes y se conservarán aquellas de especial interés, se mantendrá la sintaxis lógica del conjunto del edificio y las fachadas.

4.- Sustitución Edificio Parcial: Son las obras destinadas a la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición s preserva alguna parte o elemento expresamente protegido. La nueva edificación estará sometida a las condiciones por el Plan, pero no podrá alterar la forma y dimensiones de los elementos protegidos.

5.- Obras de nueva planta: Son las obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos sin mantenimiento de ningún tipo de preexistencias.



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Estarán sometidas a las condiciones de edificabilidad, higiénicas, estéticas y de usos que les correspondan según las Normas Urbanísticas, pero cuando se encuentren en la zona de protección ambiental o en el entorno inmediato de edificios protegidos, deberán aportar la documentación señalada en el cuadro siguiente, para que se pueda comprobar por parte de la Autoridad Municipal que no van a suponer un impacto negativo sobre las condiciones ambientales o sobre la imagen de los edificios con protección específica.

Artículo 7.1.4 Documentación a presentar para la concesión de licencia de obras, en los edificios protegidos, en su entorno inmediato y en las áreas de protección ambiental.

a) Memoria.

Memorial justificativa de la necesidad de la intervención, demostrando la inviabilidad de actuaciones de menor incidencia sobre el elemento o edificio protegido.

b) Plano del estado actual.

Plantas de los distintos pisos, cubiertas y sótanos a escala 1/50.

Alzados de fachadas y secciones longitudinales y transversales a escala 1/50.

Planta de los patios o jardines interiores con indicación de los elementos que contienen y arbolado a escala 1/50.

Detalles de acabados interiores con indicación de pavimentos, revestimientos, ventanas, barandilla, escalera, etc., a escala 1/20.

Señalamiento en los planos anteriores de los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación, sustitución u otras intervenciones.

Planos de evolución y transformaciones con expresión de usos y fecha aproximada de construcción.

Alzado de los edificios contiguos y del proyectado con análisis de su efecto en cuanto a integración en la zona.

c) Fotografías.

Documentación fotográfica en color de la fachada, al menos con 1 fotografía en color de 13 x 17.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL
NORMES URBANÍSTIQUES

Documentación fotográfica del conjunto del edificio con detalle de la estructura e interiores, patios, decoración, molduras, etc.

Fotografías de los edificios de la calle y manzana a la que pertenecen.

c) Proyecto

Planos y documentos técnicos preceptivos del Proyecto.

Fotografía, dibujos y estudios del conjunto urbano con análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana a que pertenece el proyecto, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta.



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO SEGUNDO

NORMAS DE PROTECCION DEL AMBIENTE Y LA IMAGEN URBANA

Artículo 7.2.1. Ornato.

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma cuando las fachadas visibles desde la vía pública presenten un mal estado de conservación o cuando las medianeras vistas en un edificio, cuyo predio colindante ha sido transformado en espacio público, presenten una imagen inadecuada; también cuando un edificio quede por encima de la altura máxima permitida y por ello queden las medianeras al descubierto. En todos estos casos el Ayuntamiento podrá exigir un tratamiento adecuado, incluso apertura de hueco o su decoración. También se podrá exigir el acondicionamiento de jardín o espacios libres privados que sean visibles desde la vía pública.

Artículo 7.2.2. Publicidad exterior.

En general la publicidad exterior estará sujeta a previa licencia municipal. Se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) En los edificios en los que se establece la categoría de protección total o morfológica y en su entorno inmediato, las señalizaciones de todo tipo se limitarán a las indispensables para la regulación del tráfico y la información turística o histórica del edificio. Se prohíbe la instalación de carteles, anuncios, soportes, bastidores o pinturas publicitarias. Únicamente se permitirá excepcionalmente rótulos de las actividades existentes en su interior, pero serán de pequeño tamaño, no luminosos e integrados en la edificación.

b) En los edificios dentro de la zona de Protección Ambiental, solo se permitirán rótulos comerciales situados en el plano de la fachada, integrado, adecuadamente en la edificación y su entorno, no ocuparán más de un 30% de la longitud de la fachada ni tendrán una altura superior a 35 cm. Excepcionalmente se podrán autorizar pequeños anuncios perpendiculares a fachada de dimensiones máximas de 0'5 x 0'5 m.

La publicidad en soporte permanente se limitará a la señalización de las instalaciones existentes.

c) En el resto de las zonas urbanas, los carteles y rótulos perpendiculares a fachada no sobresaldrán respecto al plano de fachada



AJUNTAMENT D'ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

más del 40% de la anchura de la acera, ni más de 0'90 m. Se situarán a una altura mínima sobre la rasante de 3 m. y la longitud en sentido vertical no será mayor de 2 m. En cualquier caso todos los anuncios y rótulos comerciales, deberán respetar los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

La separación mínima a lindes de parcela será de 60 cm.

Artículo 7.2.3. Arbolado.

El arbolado existente deberá conservarse y cuidarse, siendo precisa la autorización del Ayuntamiento para efectuar talas o plantaciones. El Ayuntamiento según las circunstancias del solar y la edificación proyectada podrá exigir determinadas condiciones para la concesión de la licencia, como por ejemplo el compromiso de replantar los árboles que hubiera de talarse.

Artículo 7.2.4. Obras de urbanización.

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) En los proyectos de obras de urbanización para pavimentación de calles y plazas deberá restringirse la calzada de tráfico rodado al mínimo necesario, dejando el resto de calle destinado a aceras peatonales. Asimismo, se deberán dejar alcorques para la plantación de árboles y su riego.

b) Los bordillo de las aceras en los pasos peatonales, irán rebajados con pavimentos antideslizantes para permitir el paso de carritos de niños o inválidos.

c) Los elementos tales como báculos de alumbrado, señales de tráfico, teléfonos públicos, kioscos, buzones, etc., que dificulten el paso peatonal deberán retirarse y para nuevas implantaciones se presentará un proyecto en el que se justifiquen su ubicación urbana, siendo preceptiva la oportuna licencia municipal de obra que será exigida a las empresas concesionarias.

En todo caso el Ayuntamiento procurará la máxima concentración posible de todos o algunos de los elementos de señalización, en soportes únicos en las esquinas o determinados lugares de las plazas para evitar obstáculos a los peatones.

d) En las zonas verdes y peatonales, el Ayuntamiento podrá establecer la autorización de paso de vehículos con carácter restringido para los vecinos residentes en estos espacios públicos, sin que se permita en ningún caso una utilización de tráfico de paso o ajeno al de los residentes, en este caso, el



AJUNTAMENT D' ALCÀSSER

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

tratamiento del firme estará adecuado al resto del tratamiento dado al resto de la zona.

Artículo 7.2.5. Vallados.

Los solares y patio recayentes a la fachada deberá cerrarse mediante vallas permanentes de 2 metros de altura, realizadas con materiales estables. Estos cerramientos se situarán en la alineación oficial.

Artículo 7.2.6. Marquesinas y toldos.

Se prohíben estos elementos en la zona de protección ambiental, salvo en el caso de que formen parte del proyecto de edificación de obras de nueva planta. En el resto de las zonas las marquesinas tendrán un saliente máximo inferior en 50% de anchura de la acera y nunca superior a 1'5 mts. Su altura sobre la rasante no será inferior a 3 metros. Su canto no podrá superar los 60 cm. Los toldos se regularán con las mismas dimensiones anteriores pero con una altura mínima sobre la rasante de 2'20 mts.

B.O.P. N° 184 –5/08/2010

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA: Para toda la normativa de diseño y calidad, se estará a lo dispuesto en el Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad de la edificación en edificios de vivienda y alojamiento, la Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 y Código Técnico de la Edificación.